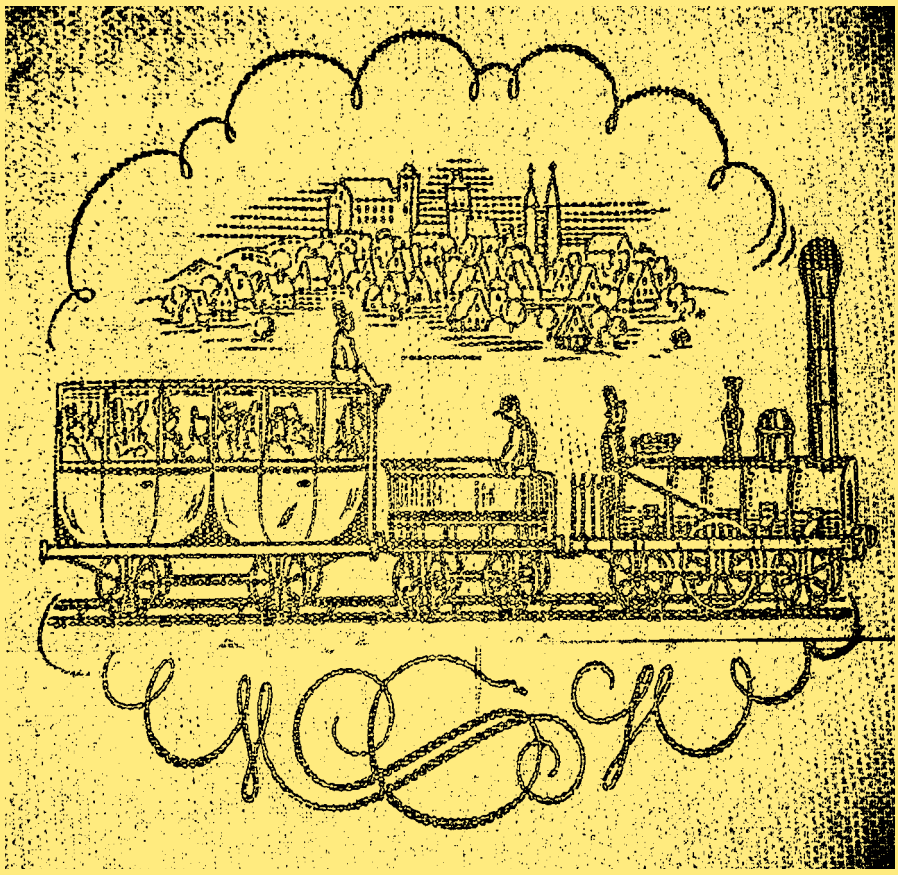
Baugenossenschaft Reichsbahnwerk
Freimann e.G.

Geschäftsbericht

über das 83. Geschäftsjahr 2009

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2009



Reisen Anno 1835 oder ...

Geschäftsbericht 2009

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 83. Geschäftsjahr
vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

Geschäftssitz:
Harnierplatz 10
80939 München
Telefon: 0 89 / 32 52 05
Telefax: 089 / 324 16 07
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.	Außenanlagen	9...10
	Einzelmodernisierung	11
	Instandhaltung	12
VI.	Jahresabschluss 2009	13
	Bilanzen (aktiv)	14
	Bilanzen (passiv)	15
	Gewinn- und Verlustrechnung 2009	16
	Anhang zum Jahresabschluss 2009	17
	Allgemeine Angaben	17
	Bewertungsmethoden	17...18
	Sonstige Angaben	19
	Erläuterung zur Bilanz	20...21
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	28

I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

II. Organe der Genossenschaft

Vorstand	letzte Wahl	Tätig seit
Herr Robert Eggl	25.06.2009	26.05.2000
Herr Harald Bachmann	20.06.2006	18.05.2001

Aufsichtsrat
Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 30.06.2008 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

	letzte Wahl	Tätig seit
Vorsitzender		
Herr Erwin Fichtl	19.06.2008	1977
stellv. Vorsitzender		
Herr Erwin Ammann	19.06.2007	1980
Schriftführer		
Herr Enrico Schöps	19.06.2008	2003
stellv. Schriftführer		
Herr Rainer Emmrich	25.06.2009	2006
Herr Hans Alischer	25.06.2009	2006
Herr Otto Fiederer	25.06.2009	2009

Wohnungsausschuss
Herr Alischer, Herr Emmrich, Herr Fichtl, Herr Fiederer

Bauausschuss
Herr Schöps, Herr Fichtl, Herr Ammann

In diesem Jahr scheidet turnusgemäß Herr Bachmann aus dem Vorstand aus. Herr Bachmann steht für eine erneute Amtszeit zur Verfügung.

III. M i t g l i e d e r b e w e g u n g

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2009)	1.101	2.210
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2009)	66	132
durch Todesfälle	19	38
durch Kündigung	43	86
duch Ausschluss	4	8
weitere Abgänge		
Zugang 2009 durch Beitritte	59	118
Bestand am 31.12.09	1.094	2.196

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 570.960,00) haben sich im Geschäftsjahr 2009 um € 3.640,00 vermindert.

Gem. § 17 der Satzung ist jedes Mitglied verpflichtet 2 Anteile zu übernehmen.
Der Geschäftsanteil ist auf € 260,00 festgesetzt.

Für das Geschäftsjahr schlägt die Geschäftsleitung der BRF e.G. vor, den Reingewinn in die anderen Rücklagen einzustellen. Der Reingewinn 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 25.06.2009 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 Berichtserläuterung des Geschäftsführers wurde der Jahresabschluss 2008 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 13.690.037,55 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 2008 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2007 wurde jeweils von der Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt. Auch die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates erfolgte einstimmig. Einstimmig wurde auch der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes angenommen. Somit konnten die dringend benötigten Investitionen für die Wohnungsbestände und deren Freiflächen als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Ergänzungswahlen bzw. Neuwahlen standen zwei Aufsichtsräte zur Wiederwahl und ein Aufsichtsrat zur Neuwahl an. Des Weiteren wurde ein Vorstand wieder gewählt.
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates dankte allen für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Baugenossenschaft.

Müllentsorgung

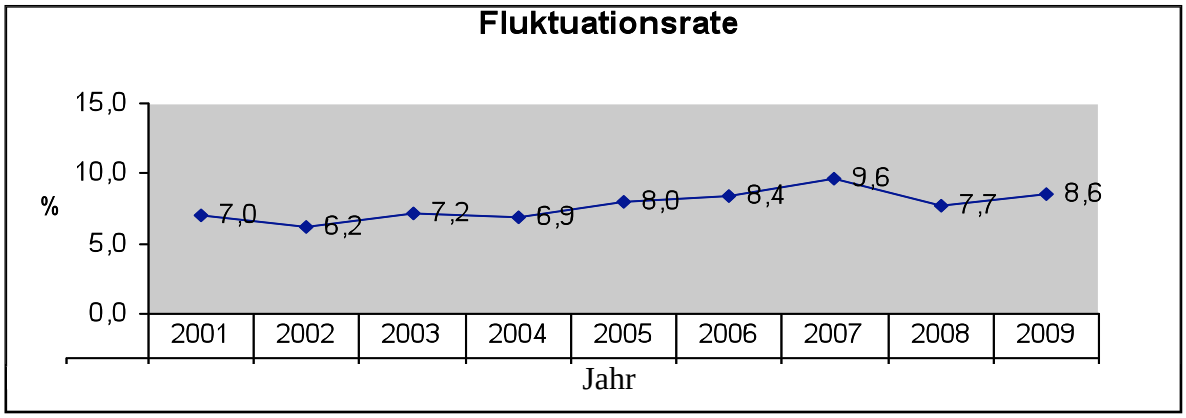
Biomüll: Rohstoff für Strom und Kompost zum Wegwerfen zu schade:
Versuchen Sie bitte ihren Hausmüll fachgerecht zu trennen. Behälter für Papier (blau) und Biomüll (braun) stehen Ihnen kostenlos zur Verfügung.
Restmüll: Die gebührenpflichtigen Container für Restmüll möchten wir möglichst klein halten. Die Restmüllcontainer zu 1.100 Liter bzw. 770 Liter sind kostenpflichtig:
Containerkosten 1.100 Ltr.: € 2.330,00 pro Jahr
Containerkosten 770 Ltr.: € 1.750,00 pro Jahr
Diese Kosten müssen wir auf die Betriebskosten umlegen und Sie damit belasten.
Glas, Plastik und kleine Metallteile: Des Weiteren haben Sie die Gelegenheit in Ihrer nächsten Nähe (Lützelsteiner Straße + Frankplatz) Glas, Plastik und kleine Metallteile (wie Dosen und Büchsen) in den entsprechend aufgestellten Containern zu entsorgen. Bei konsequenter Einhaltung der Entsorgung können einerseits die Betriebskosten reduziert bzw. konstant gehalten werden und andererseits leisten Sie einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz.
Sperrmüll: Sperrmüll kann an den Wertstoffhöfen kostenlos abgegeben werden. Der für Freimann am günstigsten erreichbare Wertstoffhof befindet sich in der Wilhelm-Wagenfeld-Straße 5 (Parallelstraße zur Domagkstraße). In Sendling für die Bavariastraße 2/2a und 4/6 stehen die Wertstoffhöfe an der Thalkirchner-Straße 260 und an der Tübinger Straße 13 zur Verfügung. Die Abholung von Sperrmüll durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) ist unter der Tel. Nr. 233-31320 anzufordern oder mit Anmeldekarte, die im Büro der BRF aufliegt, postalisch zu bestellen. Die Abholung durch die AWM ist kostenpflichtig.
Bitte denken Sie immer an die Kosten und trennen Sie den Müll. Es wird zu Ihrem Vorteil sein.

Risikomanagement

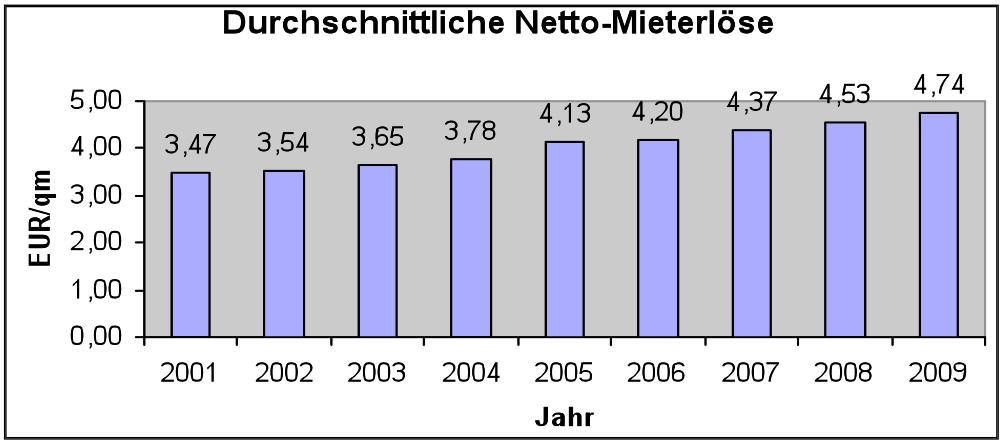
Durch das Risikomanagement sollen Gefahren vermieden und Chancen genutzt werden. Mit einer ständigen Weiterentwicklung des Controllings sowie des internen Kontrollsystems durch die Geschäftsführung wird die Grundlage für eine gesicherte und erfolgreiche Geschäftsentwicklung geschaffen. Dabei werden die 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.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen



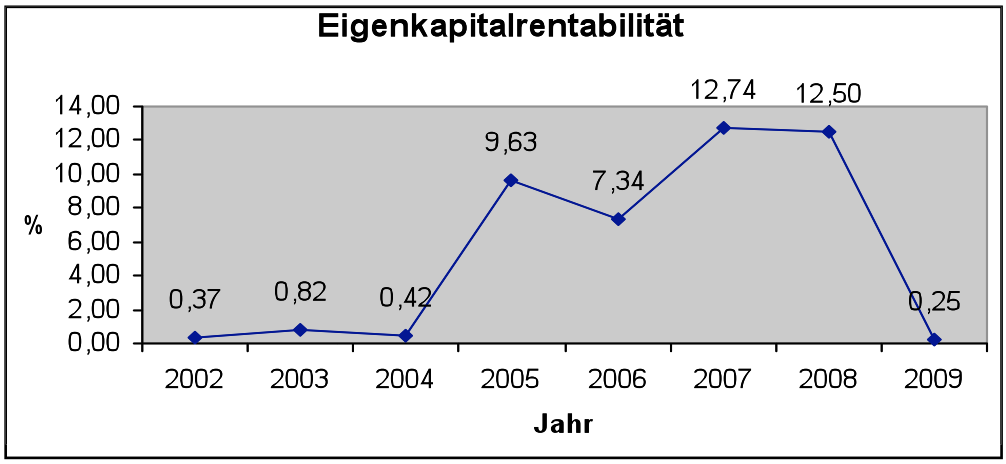
Bei insgesamt 85 (Vj.: 73) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 8,6 %, die gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bietet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.



Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2009 unverändert 952 Wohnungen, 34 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 54.200 qm.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft aufgrund der ausreichend hohen Nach-

frage 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 4,74 € je qm/Monat.



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegt die Kennziffer für die Eigenmittelrentabilität im Geschäftsjahr 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 zufrieden stellend.

Westseite

Georg-Wopfner-Sraße 52-58 nach der Balkonsanierung

Ostseite

Ev. Samariterkirche an der Georg-Wopfner-Staße 3
Errichtet und eingeweiht: Frühjahr 1935
(Abbruch im April 2010)

Außenanlagen

Freifläche Situlistraße 3-23 (West). Die im Jahr 2009 gepflanzten Blumen und Stauden stehen jetzt am Beginn ihrer Blütenpracht.

Die neu erstellte Liftanlage am Südkopf U-Bahnhof Freimann.

Ausfahrt U6 in Richtung Stadtmitte. BAB A9 westliche Fahrbahn noch im Bau.

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2009 zur Vermeidung von Leerständen 38 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 1.422.735,94 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
4	1	200	Völckerstraße 42	1. OG links	36.119,40	Heiz. San. Elekt.
8	1	461	Frankplatz 18	1. OG rechts	30.752,41	Heiz. San. Elekt.
13	3	777	Rappoltsteiner Str. 18	1. OG links	37.511,69	Heiz. San. Elekt.
12	5	728	Rappoltsteiner Str. 2	EG rechts	38.729,66	Heiz. San. Elekt.
13	2	769	Rappoltsteiner Str. 16	1. OG links	37.315,20	Heiz. San. Elekt.
10	3	670	Lützelsteiner Str. 14	EG mitte	37.539,41	Heiz. San. Elekt.
1	16	65	Georg-Wopfner-Str. 46	EG links	34.315,04	Heiz. San. Elekt.
2	12	121	Georg-Wopfner-Str. 18	EG links	42.142,72	Heiz. San. Elekt.
19	4	917	Georg-Wopfner-Str. 58	1. OG links	33.986,86	Heiz. San. Elekt.
10	3	674	Lützelsteiner Str. 14	1. OG rechts	37.113,30	Heiz. San. Elekt.
13	4	786	Rappoltsteiner Str. 20	1. OG rechts	37.367,43	Heiz. San. Elekt.
5	7	353	Völckerstraße 12	EG rechts	31.522,17	Heiz. San. Elekt.
9	3	578	Rappoltsteiner Str. 11	1. OG links	36.867,73	Heiz. San. Elekt. Strangsanierung
9	3	581	Rappoltsteiner Str. 11	2. OG links	39.711,74	Heiz. San. Elekt. Strangsanierung
9	3	584	Rappoltsteiner Str. 11	3. OG links	42.139,80	Heiz. San. Elekt. Strangsanierung
4	5	213	Völckerstraße 34	EG rechts	36.630,64	Heiz. San. Elekt.
8	1	455	Frankplatz 18	EG rechts	32.167,33	Heiz. San. Elekt.
17	2	860	Rappoltsteiner Str. 28	3. OG links	36.762,63	Heiz. San. Elekt.
9	1	556	Rappoltsteiner Str. 7	1. OG rechts	39.501,84	Heiz. San. Elekt.
10	4	687	Lützelsteiner Str. 16	2. OG links	43.479,18	Heiz. San. Elekt.
12	7	743	Rappoltsteiner Str. 10	EG links	39.431,58	Heiz. San. Elekt.
8	4	496	Frankplatz 24	1. OG rechts	35.436,86	Heiz. San. Elekt.
1	1	2	Harnierplatz 13	EG links	25.321,19	Heiz. San. Elekt.
8	4	499	Frankplatz 24	2. OG rechts	37.572,54	Heiz. San. Elekt.
9	6	614	Rappoltsteiner Str. 17	1. OG rechts	38.824,52	Heiz. San. Elekt.
13	2	767	Rappoltsteiner Str. 16	EG links	45.436,12	Heiz. San. Elekt.
13	2	768	Rappoltsteiner Str. 16	EG rechts	46.169,34	Heiz. San. Elekt.
8	3	485	Frankplatz 22	2. OG links	40.833,54	Heiz. San. Elekt.
2	4	88	Georg-Wopfner-Str. 34	EG rechts	40.724,40	Heiz. San. Elekt.
9	1	551	Rappoltsteiner Str. 7	EG links	44.421,79	Heiz. San. Elekt.
2	20	160	Harnierplatz 1	1. OG rechts	40.623,88	Heiz. San. Elekt.
9	6	619	Rappoltsteiner Str. 17	3. OG mitte	43.213,03	Heiz. San. Elekt.
5	9	367	Völckerstraße 16	1. OG rechts	34.255,46	Heiz. San. Elekt.
5	6	351	Völckerstraße 10	2. OG rechts	35.014,85	Heiz. San. Elekt.
16	2	844	Bavariastraße 2a	2. OG links	42.684,57	Heiz. San. Elekt.
8	3	483	Frankplatz 22	1. OG mitte	37.817,82	Heiz. San. Elekt.
2	25	282	Heinrich-Geißler-Str. 1	1. OG rechts	29.069,73	Heiz. San. Elekt.
8	6	516	Lützelsteiner Str. 4	EG mitte	24.208,54	Heiz. San. Elekt.
				Gesamtsumme	**1.422.735,94**	

Laufende Instandhaltungskosten

		2005	2006	2007	2008	2009
110	Dachdeckerarbeiten	7.453,32	7.728,76	7.233,89	22.123,97	119.669,14
120	Kaminarbeiten	336,40	5.621,74	16.611,51	8.218,03	3.457,66
130	Elektroarbeiten	82.977,09	84.590,19	155.911,29	141.469,35	128.059,67
140	Leuchten, Lampen	634,70	368,85	179,61	44,63	204,71
150	Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	50,55
160	Empfangsantenne	354,66	864,21	166,60	589,25	383,16
170	Klempnerarbeit	19.941,23	10.720,56	22.441,63	26.446,64	12.797,11
180	Putzarbeiten	28.622,00	26.433,76	38.026,46	72.480,11	107.764,60
181	Balkonarbeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	400.464,89
190	Fliesenarbeiten	15.813,47	19.273,06	17.942,04	22.494,67	13.924,69
200	Fensterarbeiten	65.582,12	51.108,22	66.339,56	84.359,42	114.072,62
210	Türarbeiten	3.748,36	5.892,51	10.603,64	15.350,47	35.899,47
220	Parkettarbeiten	21.178,69	39.080,90	57.465,32	43.432,87	71.756,77
230	Beschlagarbeiten	1.591,16	0,00	32,10	0,00	40,80
240	Schließanlage	1.816,74	1.195,76	2.152,54	6.146,35	955,55
250	Briefkastenanlage	84,69	1.130,75	511,65	1.913,55	519,62
260	Rollladenarbeiten	2.734,24	22.321,56	1.118,13	0,00	0,00
270	Schlosserarbeiten	300,09	2.497,78	7.268,74	128,52	8.833,73
280	Maler- und Lackiererarbeiten	48.030,31	37.304,80	47.997,42	40.787,09	50.931,78
290	Wand- und Deckenarbeiten	0,00	349,94	0,00	0,00	0,00
300	Gas- und Wasserinstallation	153.408,51	104.492,83	159.126,16	210.394,35	233.582,05
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	86.518,60	79.196,18	29.318,53	25.455,06	24.853,58
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	4.819,78	10.143,06	1.618,60	14.078,09	2.605,87
320	Straßen, Wege, Plätze	62.061,26	14.723,98	3.811,46	49.666,70	23.860,60
321	Baureinigung	8.173,00	5.803,17	7.115,61	5.187,91	8.871,12
322	Kanalarbeiten	0	8.358,53	12.056,78	79.162,25	2.445,00
323	Baunebenkosten	0,00	0,00	0,00	0,00	65.959,01
329	Vorräte, Regiebetrieb	24.411,03	100,00	32.453,83	28.349,76	39.710,99
	Gesamtbetrag	**640.591,45**	**539.301,10**	**697.503,10**	**898.279,04**	**1.471.674,74**

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	7.584,79
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.761.071,74		5.181.909,18
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten			760.309,57
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.197,59		61.617,16
Bauvorbereitungskosten	583,10	5.814.852,94	583,10
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		**5.814.905,94**	**6.012.056,31**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		959.483,10	952.032,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.088,20		61.601,90
Sonstige Vermögensgegenstände	21.950,65	57.038,85	22.444,03
Wertpapiere		25.155,56	25.155,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.994.970,41		4.569.853,66
Bausparguthaben	2.273.454,33	6.268.424,74	2.046.575,35
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		924,29	318,13
Bilanzsumme		13.125.932,48	13.690.037,55

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.720,00		34.840,00
der verbleibenden Mitglieder	570.960,00	602.680,00	574.600,00
Kapitalrücklage		34.093,54	31.393,54
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	7.793.621,39	8.689.008,89	7.755.245,87
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 38.375,52 €			(39.977,82 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			(1.130.000,00 €)
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn		23.545,56	38.375,52
Eigenkapital insgesamt		9.349.327,99	9.329.842,43
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.701.005,86		3.163.866,23
Sonstige Rückstellungen	50.370,49	2.751.376,35	43.518,90
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	935.912,68		954.239,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.366,07		21.743,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.070,47		173.469,15
Sonstige Verbindlichkeiten	797,46	1.022.146,68	1.756,18
davon aus Steuern: 797,46 €			(722,59 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		3.081,46	1.602,43
Bilanzsumme		**13.125.932,48**	**13.690.037,55**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.220.614,15	4.073.826,59
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.450,49	17.899,54
Sonstige betriebliche Erträge		485.291,17	839.091,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.910.996,59	3.102.941,77
Rohergebnis		802.359,22	1.827.876,17
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	313.583.78		306.184,37
b) soziale Abgaben	55.882,57	369.466,35	53.329,57
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		323.473,26	306.931,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		109.666,38	132.400,22
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,86		2,86
Sonstige Zinsen	106.089,80	106.092,66	221.150,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		343,58	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		105.502,31	1.250.184,55
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,57	-0,71
Sonstige Steuern		81.957,32	81.809,74
Jahresüberschuss		23.545,56	1.168.375,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			1.130.000,00
Bilanzgewinn			38.375,52

Anhang des Jahresabschlusses 2009

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 angewendet.

Die in den Vorjahren unter dem Posten Grundstücksgleiche Rechte mit andern Bauten enthaltenen Bilanzwerte von Garagen, Carports, Außenanlagen und Nebengebäuden werden im Geschäftsjahr erstmalig unter dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden

Von dem Bilanzierungswahlrecht für die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für ein wohnungswirtschaftliches EDV-Programm. Die lineare Abschreibung basiert auf einer zu Grunde gelegten Nutzungsdauer von sechs Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige Abschreibungen bewertet.

Den Wohnbauten wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Anschaffungskosten von Erbbaurechtsgrundstücken werden 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 lineare Abschreibung erfolgt 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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i.S. von § 6 Abs. 2a EStG werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlichen 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.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit dem Kurswert zum Bilanzstichtag bewertet, wobei das Beibehaltungswahlrecht eines niedrigeren Bilanzansatzes aus früheren Jahren ausgeübt wird.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung berücksichtigen die dem abgelaufenen Geschäftsjahr bzw. früheren Jahren wirtschaftlich zuzuordnenden Instandhaltungsaufwendungen, mit deren Eintreten erfahrungsgemäß zu rechnen ist, die jedoch hinsichtlich Höhe und Fälligkeit noch ungewiss sind. Die Bewertung erfolgt je Wirtschaftseinheit unter Zugrundelegung von 25,00 € je qm Wohnfläche und Jahr bei Bauten, die bis 1938 fertig gestellt worden sind, bzw. von 20,00 € bei Bauten, die seit 1950 fertig gestellt worden sind. Je Garage und Jahr wurden 100,00 € kalkuliert.

Im Berichtsjahr wurden planmäßig 912,9 T € entnommen. Nicht durch Rückstellungen gedeckte Kosten in Höhe von 736,1 T € belasten das Ergebnis des Geschäftsjahres.

Außerdem wurden Sonderzuweisungen in Höhe von 450 T € vorgenommen.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolge in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzungsposten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

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.	-	-	16
	1	4	16

2. Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2009	1.101
Zugang 2009	59
Abgang 2009	66
Bestand 31.12.2009	1.094

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.640,00 € vermindert.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Erwin Fichtl - Vorsitzender	Bahn-Ausbilder i. R.
Erwin Ammann - stellvertr. Vorsitzender	Bahn-Hauptwerkmeister a. D.
Enrico Schöps	Bahn-Werkmeister
Hans-Peter Alischer	Bahn-Wagenmeister
Reiner Emmrich	Betriebswirt
Otto Fiederer	Lok-Betriebsinspektor a.D.- ab 25.06.2009

Erläuterung zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-Kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.09 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66				44.347,66	1,00	7.583,79
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.978.880,20	120.669,26	935,50	1.104.999,51	7.442.541,73	5.761.071,74	301.816,27
Grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.104.999,51			-1.104.999,51			
Maschinen	23.662,07				23.661,56	0,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.735,16	5.653,63			141.191,20	53.197,59	14.073,20
Bauvorbereitungskosten	583,10					583,10	
	13.296.860,04	126.322,89	935,50	0,00	7.607.394,49	5.814.852,94	315.889,47
Andere Finanzanlagen	52,00					52,00	
Anlagevermögen insgesamt	13.341.260,70	126.322,89	935,50	0,00	7.651.742,15	5.814.905,94	323.473,26

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 959.483,10 (Vorjahr € 952.032,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Erhaltene Anzahlungen	935.912,68	954.239,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.366,07	21.743,14
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	50.070,47	173.469,15
Sonstige Verbindlichkeiten	797,46	1.756,18
Gesamtbetrag	1.022.146,68	1.151.207,56

VII. Lagebericht des Vorstandes

1.Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der Rezession überschritten, vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Die eingetretene Stabilisierung, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau, ist auf massive wirtschaftspolitische Interventionen zurückzuführen. Es wird jedoch vorerst nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet, der Arbeitsplatzabbau wird sich eher noch etwas verschärfen. Auch die verschlechterten Finanzierungsbedingungen könnten sich noch negativ auswirken.

Das Zinsniveau ist weiterhin rückläufig, allerdings sind die Anforderungen an Kreditvergaben erheblich restriktiver geworden. Außerdem haben die zuletzt beschlossenen Änderungen im Baurecht - insbesondere die Energieeinsparverordnung - erheblichen Einfluss auf die Kosten bei Modernisierungsarbeiten.

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen, insbesondere durch eine höhere Nachfrage von preisgünstigen Wohnungen, weiter als günstig zu beurteilen.

Der Wohnungsmarkt in München ist aus Sicht der Mietinteressenten nach wie vor sehr angespannt. Die Baugenossenschaft ist als Anbieter von preisgünstigen Wohnungen etabliert. Der Trend, dass die Nachfragen nach Genossenschaftswohnungen das vorhandene Angebot deutlich übersteigt, ist ungebrochen.

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 Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 31.12.2009 unverändert 952 Wohnungen, 34 gewerbliche Einheiten (davon 2 eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 54.200 m².

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes ist aufgrund der ausreichend hohen Nachfrage gesichert. Ausfälle durch Leerstand sind aber regelmäßig durch die häufig im Zusammenhang mit Mieterwechseln notwendigen umfangreichen Modernisierungen zu verzeichnen. Durch die konsequente Anpassung bei Neuvermietungen an den Münchner Mietspiegel steigen die durchschnittlichen Nettomieterlöse auf nunmehr 4,74 € je m²/Monat (entspricht einem Anstieg von rd. 4,6 % im Berichtsjahr).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 3,6 % auf 4,22 Mio. €. Die Fluktuationsquote stieg im abgelaufenen Jahr auf rd. 8,6 % (Vorjahr 7,7 %), es waren insgesamt 85 Mieterwechsel zu bearbeiten.

Zum Bilanzstichtag wurde am 31.12.2009 standen insgesamt 17 Wohnungen leer. Der Leerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt.

Der gesamte Objektzustand befindet sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Die Laufzeit der entsprechenden Erbbaurechtsverträge endet bei den ersten Grundstücken am 31.12.2038.
Die Mietausfallquote zeigt seit Jahren eine ansteigende Tendenz, liegt aber weiterhin auf einem noch erträglichen Niveau. Der Anstieg beruht vor allem auf den immer umfangreicher werdenden Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die 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 von einer Wiedervermietung erforderlich.
Im Geschäftsjahr 2009 wurden drei Wohnungen an einem Strang in der Rappoltsteiner Str. 11 vollmodernisiert. Die dafür angefallenen Kosten in Höhe von 118,7 T€ wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, da in diesem Anwesen bereits in den Vorjahren 5 Wohnungen umfangreich modernisiert wurden und somit das Gebäude überwiegend in einen verbesserten Ausstattungszustand versetzt worden ist.
Daneben wurden für die umfassenden Einzelmodernisierungen von weiteren 35 Wohnungen im Geschäftsjahr über 1,3 Mio. € aufgewendet, das entspricht mehr als 37 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht hat, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln.
In den Anwesen Bavariastraße 2-6 und Georg-Wopfner-Str. 52-58 wurden die Fassaden und Balkone erneuert, zusätzlich wurde in der Bavariastr. noch das Flachdach saniert. Für diese größeren Instandhaltungsmaßnahmen fielen im Jahr 2009 Kosten in Höhe von 559 T€ an. Außerdem wurden in die laufende Instandhaltung des übrigen Bestandes rd. 925 T€ investiert. Damit wurde im Geschäftsjahr 2009 rd. 53 € je m² Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.
Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolge ausschließlich mit eigenen Mitteln.
Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2010 ist für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Volumen von 2,3 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen 1,3 Mio. € auf die voraussichtlich notwendige Einzelmodernisierung frei werdender Wohnungen, 150 T€ auf die Balkonsanierung in der Berzeliusstr. 5, 7 und weitere 850 T€ auf die laufenden Instandhaltungsmaßnehmen.
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

Nach Vornahme einer zum 31.12.2009 letztmalig möglichen Sonderzuweisung zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 450 T€ beträgt das ausgewiesene Jahresergebnis rd. 23,5 T€. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr (38,4 T€) verringert. Überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsaufwendungen beeinträchtigen weiterhin das Geschäftsergebnis der Genossenschaft.

2. Lage des Unternehmens

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, deren andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rd. 106 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings im negativen Bereich.

Die hohen Investitionen sind jedoch für die langfristige, nachhaltige Vermietung 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 bestritten. Die beträchtlichen Liquiditätsreserven 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 gebildet. Diese betragen zum Bilanzstichtag 2,701 Mio. € (Vorjahr 3,164 Mio. €).

Die Finanzlage ist geordnet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch planmäßige Abschreibungen und den Verbrauch von liquiden Mitteln um rd. 564 T€ vermindert.

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 weit über dem Branchendurchschnitt liegende Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellung für Bauinstandhaltung“ über 90 % der Bilanzsumme.

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 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 2009 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 16.03.2010

Der Vorstand

VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2009 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2009 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2009 und 2010. 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 2008 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 2008 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 31.12.2009 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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 2009 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 2009 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 16.03.2010

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Frühling in Freimann

IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2009

15.	Jan.	Klappauf	Meta	Rappoltsteiner Str. 20	4269	786
21.	Jan.	Rieger	Irma	Lützelsteiner Str. 14	3693	674
27.	Jan.	Donath	Emma	Rappoltsteiner Str. 16	3816	767
28.	Jan.	Kiehnlein	Hedwig	Georg-Wopfner-Str. 58	3290	917
30.	Jan.	Müller	Liselotte	Rappoltsteiner Str. 17	4145	614
02.	Feb.	Ebner	Barbara	Rappoltsteiner Str. 17	3754	551
17.	Feb.	Beil	Korbinian	Georg-Wopfner-Str. 54	1666	896
05.	März	Wimmer	Maria	Georg-Wopfner-Str. 44	3800	71
10.	Mai	Mayer	Antonie	Bavariastraße 2a	3905	844
03.	Juni	Zähringer	Mathilde	Rappoltsteiner Str. 17	4669	619
13.	Juni	Nitsche	Johann	Bavariastraße 2	3445	839
20.	Juni	Knöferl	Franziska	Harnierplatz 5	3599	150
04.	Juli	Heeg	Ludwiga	Rappoltsteiner Str. 2	5178	729
22.	Aug.	Stein	Emil	Georg-Wopfner-Str. 54	2737	905
06.	Okt.	Fromberger	Anton	Lützelsteiner Str. 21	2626	---
13.	Okt.	Grosch	Hans	Rappoltsteiner Str. 10	3803	750
19.	Okt.	Huber	Franz	Wünscherstraße 4	2704	954
17.	Nov.	Likusa	Herta	Rappoltsteiner Str. 22	4958	792
08.	Dez.	Schamberger	Maria	Rappoltsteiner Str. 13	3781	---
20.	Dez.	Feyertag	Claudia	Frankplatz 4	4642	39

Apotheke / Metzger

Dachdecker Hager

Getränkemarkt

DEVK Agentur

Notizen

... komfortabler wie im Jahr 2010

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G.

Harnierplatz 10

80939 München

Tel: 089 / 325205

Fax: 089/324 16 07

Email: info@brf-muenchen.de

Internet: www.brf-muenchen.de