Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G.

Geschäftsbericht

über das 86. Geschäftsjahr 2012

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2012

Restaurierung des „Flötenspielers von Freimann“ in der Bildhauerwerkstatt.

Geschäftsbericht 2012

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 86. Geschäftsjahr
vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

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

Geno_Bericht2012.indd 2 14.06.13 22:56

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.	Maibaumfest 2013	9
	Neueröffnung „Freimanner Franziskaner“	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	25
IX.	Todesfälle	26...27
X.	Nachruf	28...29

Geno_Bericht2012.indd 3 14.06.13 22:56

I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

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 21.06.2012 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

	letzte Wahl	**Tätig seit**
Vorsitzender		
Herr Rainer Emmrich	19.06.2012	2006
stellv. Vorsitzender		
Herr Enrico Schöps	28.06.2011	2003
Schriftführer		
Herr Martin Kötzel	28.06.2011	2011
stellv. Schriftführer		
Herr Hans-Peter Alischer	19.06.2012	2006
Herr Kurt Hirtreiter	28.06.2011	2011
Herr Otto Fiederer	19.06.2012	2009

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

Bauausschuss
Herr Fiederer, Herr Hirtreiter, Herr Emmrich

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

III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2012)	1.107	2.221
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2012)	83	169
durch Todesfälle	23	48
durch Kündigung	60	121
duch Ausschluss		
weitere Abgänge		
Zugang 2012 durch Beitritte	74	148
Bestand am 31.12.12	1.098	2.200

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 572.000,00) haben sich im Geschäftsjahr 2012 um € 6.500,00 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 Emmrich, Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRF e.G., eröffnete am 19.06.2012 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 2011 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 13.180.758,57 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 2011 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2010 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 drei Aufsichtsräte wieder gewählt.
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates dankte allen für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Baugenossenschaft.

Einheitliches Auftreten der BG-Mitarbeiter:
Die Baugenossenschaft München Freimann legt großen Wert darauf, dass Reparaturen und kleine Instandhaltungsarbeiten durch die betriebseigenen Handwerker durchgeführt werden. Unsere Mitarbeiter führen Schlosser-, Maler-, Schreiner- und Elektroarbeiten durch. Da es in den letzten Jahren in Deutschland immer wieder zu Vorkommnissen durch Trickbetrüger kommt, haben wir beschlossen, unsere Handwerker mit einer einheitlichen Arbeitskleidung auszustatten. Des Weiteren sind unsere Mitarbeiter bedingt durch die Schließung des Ausbesserungswerks und dem Zuzug neuer Mieter aus den unterschiedlichen Bereichen der Bahn und des öffentlichen Dienstes nicht mehr so bekannt. Deshalb wird sich auf der Arbeitskleidung das Logo der BRF und der Name des Mitarbeiters befinden. Dies soll zur besseren Erkennbarkeit unserer Mitarbeiter beitragen. Hiermit bedankt sich die Verwaltung der Baugenossenschaft bei allen Handwerkern für die geleistete Arbeit.

Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben:
In den letzten Jahren wurden viele Gesetze zur Energieeinsparung und anderen Umweltschutzthemen in der EU beschlossen, in deutsches Recht übernommen, welche jetzt durch die Vermieter umgesetzt werden müssen. Diese Themen treffen die Wohnungswirtschaft mit hohen Ausgabebelastungen durch Umbaumaßnahmen und Überprüfungen. In unseren Liegenschaften müssen bis 31.12.2015 bei allen Grundstücksentwässerungsanlagen Dichtheitsprüfungen durchgeführt und Nachweise erstellt werden. Sollten hier Unregelmäßigkeiten auftreten müssen die Anlagen instandgesetzt werden. Dies kann zum Beispiel ein Austausch von Abwasserrohren oder den Rückbau von nicht benötigten Anlagen (Ölabscheider in den Garagenbereichen) führen. Weiterhin muss die Entwässerung der Gebäudedachfläche umge-

baut werden, da diese nicht mehr in die Kanalisation eingeleitet werden darf.

Franziskaner Freimann „Vom Hendlhouse zur Gaststätte Ilios“

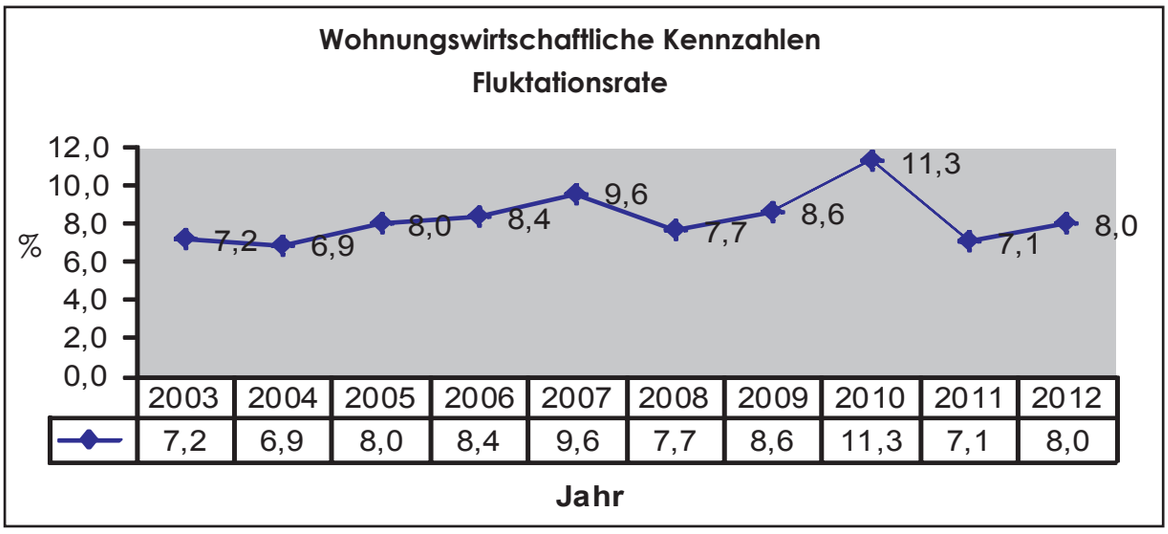
Nach circa einem Jahr des Dornröschenschlafes erwacht der Franziskaner an der Situlistraße Anfang März 2013 aus seinem Schlaf. Die Wirtefamilie Giotas verzaubert hier ihre Gäste mit Griechisch-Mediterraner Küche und Gastfreundlichkeit. Im Mai wurde auch der Biergarten wieder in Betrieb genommen. Die Verwaltung der Baugenossenschaft wünscht der Fam. Giotas „Alles Gute“!

Maifest im Maibaum

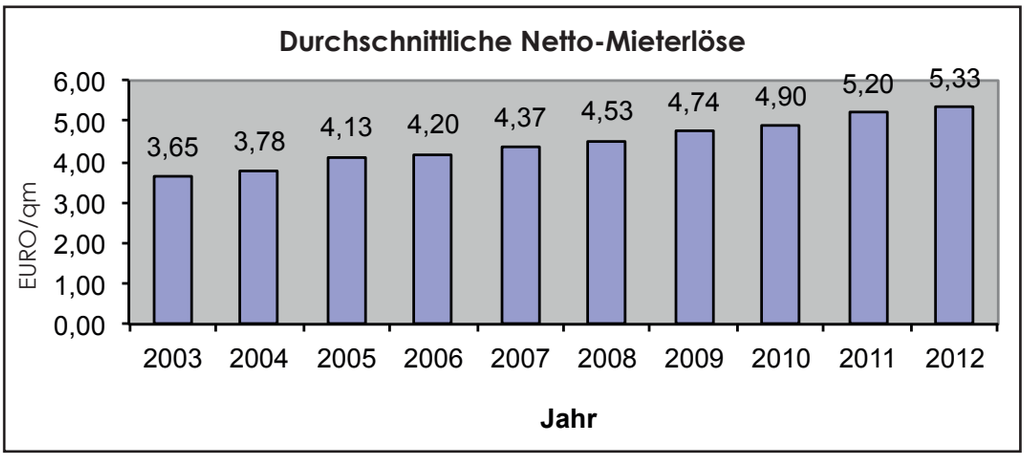
Am 1. Mai 2013 führte die Wirtefamilie Brekalo ein Maifest im Biergarten der Gaststätte Maibaum durch. Bei Live-Musik der Band „DIE OLDIES“, einer zünftigen Maß Bier und typisch bayrischen Schmankerl´n aus der Küche wurde der Wonnemonat Mai feierlich begrüßt. Diese Maifeier wurde von unsern Mietern und Gästen aus der Freimanner Umgebung sehr gut angenommen.

Risikomanagement

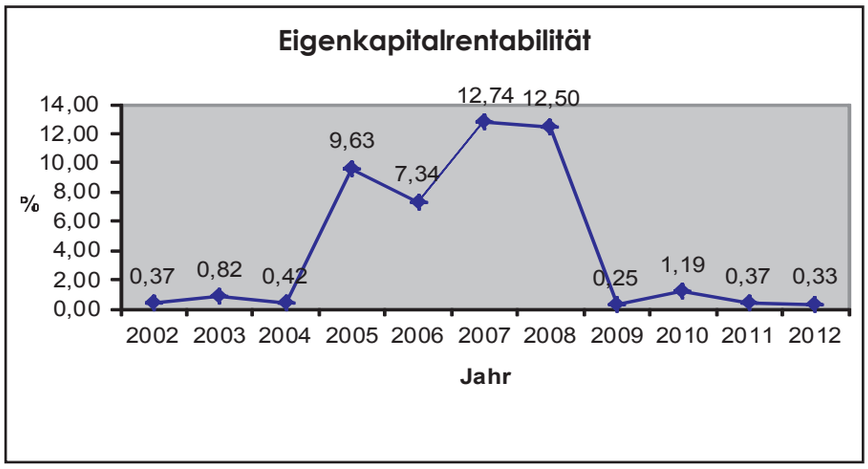
Durch das Risikomanagement sollen Gefahren vermieden und Chancen genutzt werden. Mit einer ständigen Weiterentwicklung des Controllings sowie des internen Kontrollsystems durch die Geschäftsführung wird die Grundlage für eine gesicherte und erfolgreiche Geschäftsentwicklung geschaffen. Dabei werden die 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 79 (Vj.: 68) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 8,0 %, 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 31.12.2012 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 2012 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 5,33 € 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.

Maibaumfest 2013

Die Gaststätte Maibaum überraschte am 01. Mai 2013 Ihre Gäste mit typischen Bayrischen Schmankerl'n und einer zünftigen Maß.

Für eine gute Stimmung sorgte die Liveband "Die Oldies"

Die Maifeier wurde von allen gut angenommen.

Neueröffnung “Freimanner Franziskaner”

Restaurant

ilios

Griechisch-mediterrane Küche

Wirtefamilie „Ana und Atanius Giotas“

Neugestalteter Thekenbereich des Restaurants **„Ilios“ in der Situlistraße 7**

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2012 zur Vermeidung von Leerständen 23 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 1.239.782,76 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
13	6	799	Rappoltsteinerstr. 24	EG links	49.009,80	Heiz. San. Elekt.
8	2	473	Frankplatz 20	1. OG links	36.538,40	Heiz. San. Elekt.
8	4	495	Frankplatz 24	1.OG mitte	43.809,05	Heiz. San. Elekt.
3	7	191	Völckerstraße 46	2. OG links	39.946,07	Heiz. San. Elekt.
13	1	763	Rappoltsteinerstraße 14	2. OG links	44.703,16	Heiz. San. Elekt.
10	2	662	Lützelsteinerstraße 12	1. OG rechts	45.872,76	Heiz. San. Elekt.
8	6	523	Lützelsteinerstraße 4	2. OG rechts	43.858,30	Heiz. San. Elekt.
7	9	451	Harnierplatz 2b	1. OG links	48.515,37	Heiz. San. Elekt.
2	28	294	Heinrich-Geißler-Straße 7	1. OG links	48.755,99	Heiz. San. Elekt.
2	14	129	Georg-Wopfner-Straße 17	1. OG links	269.452,89	Brandschaden/Versicherung
			(Georg-Wopfner-Straße 17	1. OG links	rd. 71.000,00	Eigenanteil der BG)
8	3	488	Frankplatz 22	3. OG links	40.042,48	Heiz. San. Elekt.
9	7	623	Rappoltsteinerstraße 19	EG rechts	43.243,69	Heiz. San. Elekt.
8	5	506	Lützelsteinerstraße 2	1. OG links	44.207,93	Heiz. San. Elekt.
10	3	669	Lützelsteinerstraße 14	EG links	44.995,62	Heiz. San. Elekt.
12	4	724	Rappoltsteinerstraße 4	2. OG rechts	43.885,97	Heiz. San. Elekt.
6	1	40063	Situlistraße 31	EG links	41.361,74	Heiz. San. Elekt.
8	1	460	Frankplatz 18	1. OG mitte	40.041,91	Heiz. San. Elekt.
5	5	345	Situlistraße 3	2. OG rechts	43.273,87	Heiz. San. Elekt.
1	23	261	Situlistraße 17	2. OG links	35.209,53	Heiz. San. Elekt.
9	2	566	Rappoltsteinerstraße 9	1. OG links	45.303,45	Heiz. San. Elekt.
9	1	554	Rappoltsteinerstraße 7	1. OG links	50.823,62	Heiz. San. Elekt.
1	16	67	Georg-Wopfner-Straße 46	1. OG links	40.257,95	Heiz. San. Elekt.
14	2	820	Bavariastraße 6	1. OG rechts	56.673,21	Heiz. San. Elekt.
				Gesamtsumme	**1.239.782,76**	

Instandhaltung

Laufende Instandhaltungskosten

		2008	2009	2010	2011	2012
110	Dachdeckerarbeiten	22.123,97	119.669,14	105.020,18	42.340,43	17.828,63
120	Kaminarbeiten	8.218,03	3.457,66	11.289,85	14.920,94	53.623,09
130	Elektroarbeiten	141.469,35	128.059,67	100.606,40	160.767,45	147.036,20
140	Leuchten, Lampen	44,63	204,71	0,00	0,00	793,47
150	Sprechanlagen	0,00	50,55	374,85	0,00	0,00
160	Empfangsantenne	589,25	383,16	248,35	303,69	101,15
170	Klempnerarbeit	26.446,64	12.797,11	25.886,28	40.720,29	16.814,14
180	Putzarbeiten	72.480,11	107.764,60	113.539,24	140.953,08	119.004,93
181	Balkonarbeiten	0,00	400.464,89	114.537,76	0,00	0,00
190	Fliesenarbeiten	22.494,67	13.924,69	13.449,23	23.340,79	21.344,88
200	Fensterarbeiten	84.359,42	114.072,62	146.388,98	114.346,24	113.235,77
210	Türarbeiten	15.350,47	35.899,47	61.773,37	41.551,50	68.731,65
220	Parkettarbeiten	43.432,87	71.756,77	77.579,39	81.892,91	118.148,07
230	Beschlagarbeiten	0,00	40,80	152,42	0,00	1.968,32
240	Schließanlage	6.146,35	955,55	3.167,81	2.400,14	3.744,20
250	Briefkastenanlage	1.913,55	519,62	618,86	499,80	2.809,56
260	Rollladenarbeiten	0,00	0,00	13.067,23	28.638,90	21.874,39
270	Schlosserarbeiten	128,52	8.833,73	9.191,32	24.545,51	17.507,36
280	Maler- und Lackiererarbeiten	40.787,09	50.931,78	88.398,97	82.374,74	69.965,50
290	Wand- und Deckenarbeiten	0,00	0,00	44.814,75	6.303,87	0,00
300	Gas- und Wasserinstallation	210.394,35	233.582,05	243.256,38	245.886,35	267.731,91
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	25.455,06	24.853,58	15.086,26	16.754,74	9.089,70
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	14.078,09	2.605,87	6.263,80	28.910,32	15.674,19
320	Straßen, Wege, Plätze	49.666,70	23.860,60	75.872,39	49.400,41	46.885,59
321	Baureinigung	5.187,91	8.871,12	17.334,94	9.713,83	12.717,16
322	Kanalarbeiten	79.162,25	2.445,00	0,00	9.934,96	48.780,35
323	Baunebenkosten	0,00	65.959,01	24.658,28	6.248,93	2.261,00
329	Vorräte, Regiebetrieb	28.349,76	39.710,99	47.997,69	56.243,16	60.016,50
	Gesamtbetrag	**898.279,04**	**1.471.674,74**	**1.360.574,98**	**1.228.992,98**	**1.257.687,71**

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.164.506,00		5.442.383,17
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.085,43		46.233,57
Bauvorbereitungskosten	4.230,91	5.215.822,85	4.230,91
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		**5.215.875,85**	**5.492.901,16**
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.061.625,23	959.550,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.957,51		69.148,15
Sonstige Vermögensgegenstände	124.876,07	175.833,58	24.965,41
Wertpapiere		25.155,56	25.155,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.230.472,26		3.867.062,52
Bausparguthaben	2.981.674,19	7.212.146,45	2.740.910,62
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.488,12	1.064,92
Bilanzsumme		13.692.124,79	13.180.758,57

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.740,00		28.860,00
der verbleibenden Mitglieder	572.000,00	610.740,00	578.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			(520,00 €)
Kapitalrücklage		43.393,54	40.143,54
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	8.365.138,34	9.260.525,84	7.930.059,91
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 35.078,43 €			(32.892,96 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 €			
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss		33.244,99	35.078,43
Eigenkapital insgesamt		9.947.904,37	9.508.029,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.627.385,74		2.046.862,29
Sonstige Rückstellungen	939.140,33	2.566.526,07	608.818,40
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	1.062.905,66		936.387,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.693,29		49.732,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.572,48		26.291,03
Sonstige Verbindlichkeiten	35.630,31	1.173.801,74	600,63
Rechnungsabgrenzungsposten		3.892,61	4.036,74
Bilanzsumme		**13.692.124,79**	**13.180.758,57**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.517.231,04	4.483.832,71
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		102.075,00	3.495,63
Sonstige betriebliche Erträge		448.986,26	537.736,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.826.230,71	4.178.006,45
Rohergebnis		1.242.061,59	847,058,39
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	330.488,48		337.354,85
b) soziale Abgaben	64.648,50	395.136,98	62.835,31
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		290.834,07	290.471,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		115.405,99	123.397,99
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,34		2,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	82.123,50	82.125,84	91.642,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		522.810,39	124.643,92
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,36	0,45
Sonstige Steuern		89.565,04	89.565,04
Jahresüberschuss		433.244,99	35.078,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		400.000,00	
Bilanzgewinn		33.244,99	

Anhang des Jahresabschlusses 2012

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 in Höhe von 419,5 T€ verbraucht bzw. aufgelöst. Der Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen wurde unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind in Höhe von 450 T€ (Vorjahr: 280 T€) Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB und in Höhe von 430,9 T€ (Vorjahr: 270,0 T€) weitere Instandhaltungsverpflichtungen gemäß ENEV 2009 und Wasserhaushaltssatzung der Landeshauptstadt München enthalten.

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.	-	-	19
	1	4	19

2. Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2012 (Vorjahresbestand wurde um 3 Mitglieder korrigiert)	1.107
Zugang 2012	74
Abgang 2012	83
Bestand 31.12.2012	1.098

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.940,00 € 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.
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
Enrico Schöps (bis 31.12.2012)	Bahn-Werkmeister
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 €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.12 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66			44.347,66	1,00	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.457.162,22		187,08	8.292.469,14	5.164.506,00	277.877,17
Maschinen	23.662,07			23.661,56	0,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.977,15	13.808,76	10.766,87	156.933,61	47.085,43	12.956,90
Bauvorbereitungskosten	4.230,91				4.230,91	
	13.686.032,35	13.808,76	10.953,95	8.473.064,31	5.215.822,85	290.834,07
Andere Finanzanlagen	52,00				52,00	
Anlagevermögen insgesamt	13.730.433,01	13.808,76	10.953,95	8.517.411,97	5.215.875,85	290.834,07

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 1.061.625.23 (Vorjahr € 959.550,23) 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	1.062.905,66	1.062.905,66
	(936.387,95)	(936.387,95)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.693,29	29.693,29
	(49.732,15)	(49.732,15)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	45.572,48	45.572,48
	(26.291,03)	(26.291,03)
Sonstige Verbindlichkeiten	35.630,31	35.630,31
	(600,63)	(600,63)
Gesamtbetrag	1.173.801,74	1.173.801,74
	(1.013.011,76)	(1.013.011,76)

VII. Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist bemerkenswert widerstandsfähig und auch in 2012 weiter auf Wachstumskurs. Die Arbeitslosenquote verharrt besonders in Bayern auf einem Rekordtief. Für die weitere Wirtschaftsentwicklung bleibt aber der Verlauf der europäischen Staatsschuldenkrise von erheblicher Bedeutung. Die Finanz- und Kapitalmärkte sind von großer Unsicherheit geprägt, dennoch werden sich die Kapitalmarktzinsen für Bau- und Modernisierungsdarlehen mittelfristig weiterhin auf relativ niedrigem Niveau bewegen. Die Bevölkerungsentwicklung als ein wichtiger Faktor für die Nachfrage von Mietwohnungen ist für den Ballungsraum München auch in Zukunft durch einen starken Zuzug gekennzeichnet. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass die Baupreise mittelfristig weiter deutlich steigen werden.

Der Wohnungsmarkt ist aus Sicht der Mietinteressenten in der Landeshauptstadt 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 Vermietungstätigkeit ist unverändert das einzige Geschäftsfeld der Genossenschaft.

a) Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2012 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 2012 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 2012 betrugen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 5,33 € je m²/Monat, was einen

Anstieg von rund 2,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rund 0,75 % auf 4,52 Mio. €. Die insgesamt 79 Mieterwechsel im Jahr 2012 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 8 % (Vorjahr 7,1 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2012 standen insgesamt zehn 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 1,9 % (im Vorjahr 2,4 %) 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 23 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 970 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 42 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 1,43 Mio. € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2012 wiederrum mehr als 48 € je m² Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 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 433,2 T€ wurden bereits vorab 400 T€ den Ergebnisrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2012 in Höhe von 33,2 T€ ebenfalls in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

2. Lage des Unternehmens

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierliche 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 170 T€ sowie für spezielle Instandhaltungsverpflichtungen in Höhe von 210 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres beeinträchtigt. Dagegen hat sich die Entnahme aus den in früheren Jahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 420 T€ positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rund 82 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings nur bei 0,1 %.

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 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 Bilanzrechts-modernisierungsgesetz zum 01.01.2010 wurde das Beibehaltungswahlrecht für diesen Posten ausgeübt. Im Geschäftsjahr wurde zur Deckung laufender Instandhaltungskosten ein Betrag von 420 T€ aus den Rückstellungen entnommen. Damit stehen zum Ende des Geschäftsjahres 2012 noch insgesamt 1,63 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 430 T€ zurückgestellt.

Die Finanzlage ist geordnet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 511 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei insbesondere die weitere Zunahme der liquiden Mitteln um rund 600 T€ gegenüber.

Das Sachanlagevermögen ist vollständig durch das vorhandene Eigenkapital gedeckt. Die bilanzierten Buchwerte des Sachanlagevermö

gens 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.

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 Mieterhöhungspotenzial 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 & Mitarbeitern, 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 2012 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 16.04.2013
Der Vorstand

VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2012 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2012 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2012 und 2013. 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 2011 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 2011 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 31.12.2012 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 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 2012 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 16.04.2013

Vorsitzender des Aufsichtsrates

IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2012

19. Jan.	Müller	Anneliese	Situlistraße 21	4300	273
23. Jan.	Urban	Isolde	Harnierplatz 8	3393	434
05. Feb.	Riedel	Erna	Lützelsteinerstraße 14	5085	669
03. März	Schäffler	Heinrich	Georg-Wopfner-Straße 46	3732	67
06. März	Kobelun	Karl-Heinz	Berzeliusstraße 7	3898	876
25. März	Schlee	Johanna	Rappoltsteiner Str. 7	4440	554
28. März	Klein	Johanna	Rappoltsteiner Str. 4	3702	724
24. April	Kadic	Ramiz	Situlistraße 13	3985	246
22. Mai	Unterganschnigg	Maria	Frankplatz 18	2878	460
31. Mai	Haberzett	Konrad	Georg-Wopfner-Straße 56	4097	912
05. Juni	Eggl	Alois	Lützelsteinerstraße 17	2603	-

23. Juni	Meierhofer	Bettina	Rappoltsteiner Straße 21	5208	634
28. Juni	Forstner	Katharina	Berzeliusstraße 7	4914	880
16. Aug.	Thomas	Karl-Hartmut	Georg-Wopfner-Straße 10	3651	316
18. Aug.	Tschernich	Ilse	Rappoltsteiner Straße 14	4013	759
13. Sept.	Hillebrand	Karl	Georg-Wopfner-Straße 52	1648	890
25. Sept.	Obermeier	Hans	Georg-Wopfner-Straße 56	2742	910
26. Sept.	Riepertinger	Sophie	Situlistraße 15	5536	254
18. Okt.	Auer	Christian	Rappoltsteiner Straße 28	2529	858
19. Okt.	Ketzer	Peter	Harnierplatz 2b	2957	453
26. Nov.	Reiter	Elisabeth	Georg-Wopfner-Str. 54	4756	900
02. Dez.	Kallinich	Fritz	Georg-Wopfner-Str. 26	4177	105
06. Dez.	Riegel	Armin	Situlistraße 13	3592	250

Geno_Bericht2012.indd 27 14.06.13 22:56

Nachruf Christian Auer

Am Dienstag, den 18.10.2012, verstarb ein Freimanner „Urgestein“, Herr Christian Auer, der ehemalige Vorstand der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann im Alter von 75 Jahren.

Christian Auer hat für seine Familie und für die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann gelebt. Im Jahr 1970 hat er als ehrenamtlicher Aufsichtsrat bei der Genossenschaft angefangen und war von 1978 bis Ende 2005 als Vorstand für das Unternehmen tätig. Während dieser Zeit war er für den kaufmännischen Geschäftsbereich zuständig.
Herr Auer legte hierbei den Grundstock für die Kapitalbildung, damit die Genossenschaft in der Lage ist, die ersten Erbpachtgrundstücke vom Bundeseisenbahnvermögen zu erwerben.

Der Genossenschaftsgedanke hatte bei Christian Auer einen sehr hohen Stellenwert, und er richtete seine Arbeit stets danach aus. Ihm ging es nicht nur um den Fortbestand der Genossenschaft, sondern auch um jeden einzelnen Mieter. Hier setzte er sich aufopferungsvoll ein, konnte aber auch sehr klare Worte finden, wenn ihm etwas nicht passte.

Christian Auer arbeitete stets sehr gewissenhaft und genau, auch weit über den normalen Arbeitsrahmen hinaus und war immer für die Belange der Mieter ansprechbar. Für die Mitarbeiter und Kollegen der Baugenossenschaft war er Ansprechpartner und konnte aufgrund seines großen Wissens sowie seiner jahrelangen Erfahrung stets weiterhelfen.
Nach 27 Jahren trat Herr Christian Auer dann am 31.12.2005 von seinem Amt als Vorstand zurück. Der Vorstand konnte Ihn 2006 dazu gewinnen, als technischer Berater tätig zu werden.

Aufgrund seines Wissens trug Herr Auer dazu bei, dass wichtige Projekte zügig und reibungslos durchgeführt werden konnten.

Die Baugenossenschaft Reichbahnwerk Freimann verliert mit Herrn Christian Auer nicht nur einen beliebten Kollegen, sondern auch einen Freund, der immer zu einem guten Betriebsklima in der Baugenossenschaft beigetragen hat. Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann wird Herrn Auer stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Nachruf Karl Hillebrand

Am 13. September 2012 ist Herr Karl Hillebrand im Alter von 84 plötzlich verstorben.
Herr Hillebrand war 39 Jahre ehrenamtlich bei der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG engagiert.

Karl Hillebrand, der im gehobenen Dienst bei der Deutschen Bundesbahn beschäftigt war, wurde im Jahr 1962 in den Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG gewählt. Nach elfjähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat wurde er im Jahr 1973 in den Vorstand berufen.
Als ehrenamtlicher Vorstand führte Herr Hillebrand den administrativen Bereich mit großem Engagement.

Darüber hinaus wirkte er an vielen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen mit. Für seine langjährige ehrenamtliche Tätigkeit wurde er mit der großen Ehrennadel des VdW Bayern ausgezeichnet.
Zum Ende des Jahres 1999 ging Karl Hillebrand in den wohlverdienten Ruhestand.

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann wird Herrn Hillebrand stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Geno_Bericht2012.indd 29 14.06.13 22:56

Notizen

Notizen

Geno_Bericht2012.indd 31 14.06.13 22:56

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