

Bericht

**der Genossenschaft
über das 94. Geschäftsjahr**

2020

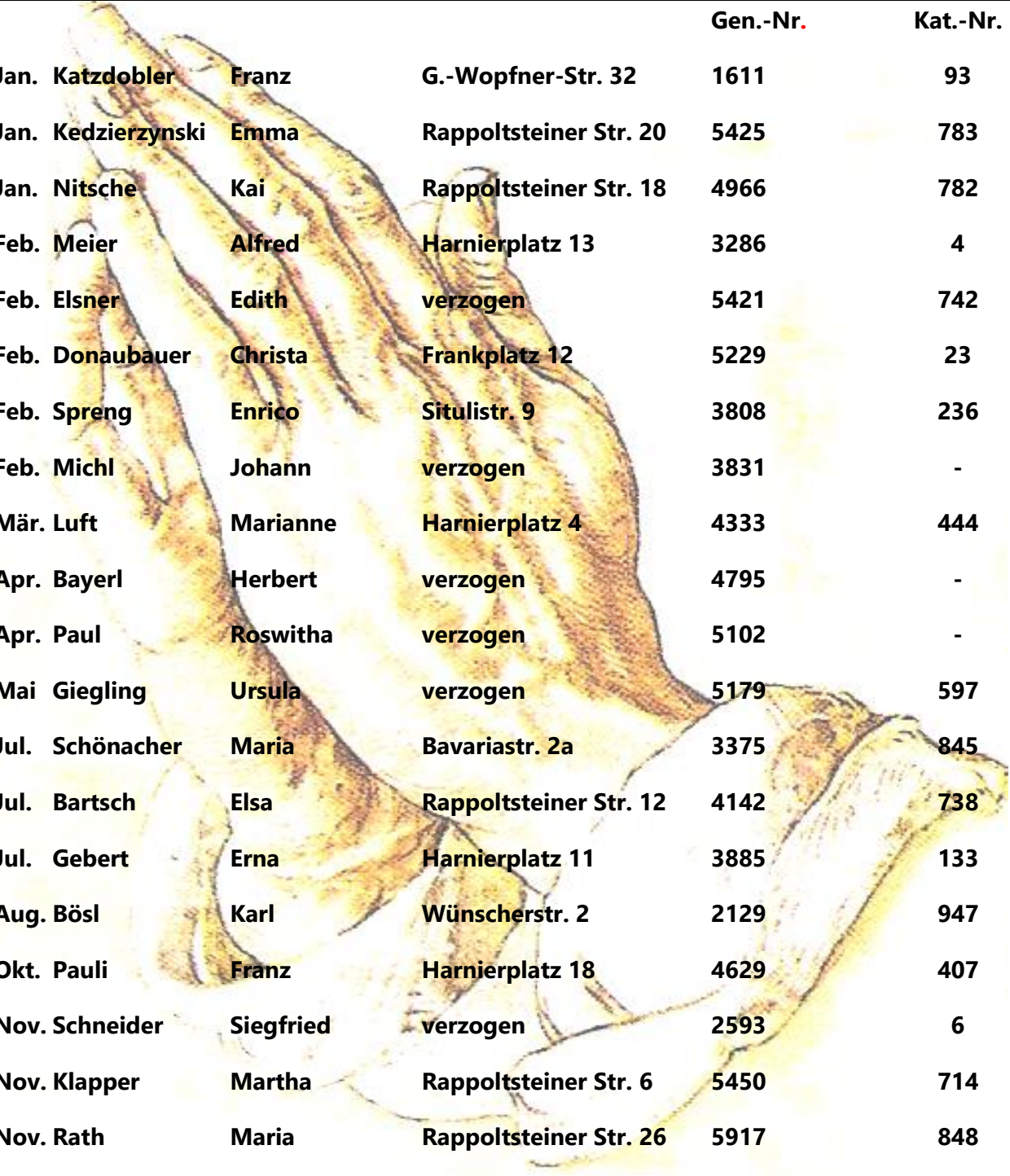


**Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk
Freimann e.G.**

Inhaltsverzeichnis

	In Erinnerung an verstorbene Mitglieder	3
A	Grundlage des Unternehmens	
	a. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
	b. Allgemeines	4
	c. Organe der Genossenschaft	4
	d. Mitgliederbewegung	6
	e. Bericht der Vorstände	7
B	Wirtschaftsbericht	
	I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen	9
	II. Geschäftsverlauf	10
	a. Bewirtschaftung	10
	b. Investition und Finanzierung	10
	c. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	11
	III. Lage – 1. Ertragslage	14
	IV. Lage – 2. Finanzlage	14
	V. Lage – 3. Vermögenslage	15
	VI. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
C	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	
	I. Prognosebericht	17
	II. Risikobericht	17
	III. Chancenbericht	17
D	Anmerkung des Vorstandes	18
E	Jahresabschluss 2020	
	I. Bilanz 2020	19
	II. Gewinn- und Verlustrechnung 2020	21
	III. Anhang 2020	22
F	Bericht des Aufsichtsrates	26

Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2020



			Gen.-Nr.	Kat.-Nr.	
02. Jan.	Katzdobler	Franz	G.-Wopfner-Str. 32	1611	93
08. Jan.	Kedzierzynski	Emma	Rappoltsteiner Str. 20	5425	783
13. Jan.	Nitsche	Kai	Rappoltsteiner Str. 18	4966	782
03. Feb.	Meier	Alfred	Harnierplatz 13	3286	4
05. Feb.	Elsner	Edith	verzogen	5421	742
13. Feb.	Donaubauer	Christa	Frankplatz 12	5229	23
26. Feb.	Spreng	Enrico	Situlistr. 9	3808	236
27. Feb.	Michl	Johann	verzogen	3831	-
27. Mär.	Luft	Marianne	Harnierplatz 4	4333	444
01. Apr.	Bayerl	Herbert	verzogen	4795	-
09. Apr.	Paul	Roswitha	verzogen	5102	-
09. Mai	Giegling	Ursula	verzogen	5179	597
18. Jul.	Schönacher	Maria	Bavariastr. 2a	3375	845
20. Jul.	Bartsch	Elsa	Rappoltsteiner Str. 12	4142	738
31. Jul.	Gebert	Erna	Harnierplatz 11	3885	133
24. Aug.	Bösl	Karl	Wünscherstr. 2	2129	947
03. Okt.	Pauli	Franz	Harnierplatz 18	4629	407
15. Nov.	Schneider	Siegfried	verzogen	2593	6
17. Nov.	Klapper	Martha	Rappoltsteiner Str. 6	5450	714
18. Nov.	Rath	Maria	Rappoltsteiner Str. 26	5917	848
29. Dez.	Ketzer	Sabine	Harnierplatz 2a	5604	453

A Grundlage des Unternehmens

a. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG ist eine Genossenschaft mit Sitz in München-Freimann und beim Amtsgericht München unter der GenReg. Nummer 1191 eingetragen.

Die Gründung der Genossenschaft erfolgte zum 21. Juli 1927 als Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eGmbH (eGmbH frühere Bezeichnung für eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht). Zum 08. April 1935 erfolgte die Verschmelzung mit der Baugenossenschaft München-Freimann eGmbH.

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. versorgt ihre Mitglieder satzungsgemäß mit guten, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und dies bereits seit ihrer Gründung im Jahr 1927. Die Genossenschaft verfügt an den Standorten München-Freimann und München-Sendling über 153 Häuser mit 949 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (inkl. eigengenutztes Büro) und zwei weiteren eigengenutzten Einheiten (Werkstatt, Waschhaus) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 53.669,97 qm. Außerdem werden derzeit 120 Garagen und 443 Stellplätze bewirtschaftet. Die Geschäftspolitik orientiert sich auf wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit. Demographie, Migration, Klimaschutz und Digitalisierung führen zu Veränderungen in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt. Mit diesen dynamischen Themen setzt sich die Genossenschaft verstärkt in den letzten Jahren auseinander, um erfolgreich und marktfähig zu bleiben. Ebenso sind und waren die Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für die nächste Generation zu sichern.

b. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020.

c. Organe der Gesellschaft

Vorstand

	letzte Bestellung	Tätig seit
Herr Robert Eggl	20.06.2017	26.05.2000
Herr Enrico Schöps	20.06.2017	05.06.2003

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Herr Martin Kötzel	19.06.2018	2011
--------------------	------------	------

stellvertr.**Vorsitzender**

Herr Otto Fiederer 19.06.2018 2009

Schriftführer

Herr Stefan Obermeier 20.06.2017 2014

stellv. Schriftführer

Herr Hans-Peter
Alischer 20.06.2017 2006

Herr Kurt Hirtreiter 14.06.2016 2011

Herr Rainer Emmrich 14.06.2016 2006

Wohnungsausschuss

Herr Hans-Peter
Alischer
Herr Stefan Obermeier
Herr Rainer Emmrich
Herr Martin Kötzl

Auf Grund der noch anhaltenden Covid 19-Pandemie findet im Jahr 2021 keine Mitgliederversammlung statt.

d. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben 31. Dezember 2020

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Bestand 01.01.2020</u>				
verbleibende Mitglieder	1.079	3.137	1.503.939,05	11.360,95
ausgeschiedene Mitglieder	67	133	37.200,00	
	<u>1.146</u>	<u>3.270</u>	<u>1.541.139,05</u>	<u>11.360,95</u>
<u>Zugang 2020</u>				
Beitritte	44	133	66.000,00	
Zeichnung weitere Anteile		14	7.000,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	3	9	4.500,00	
Übertragung von Anteilen	0	0	0,00	
Einzahlung auf Rückstand			7.931,05	-7.931,05
	<u>47</u>	<u>156</u>	<u>85.431,05</u>	<u>-7.931,05</u>
<u>Abgang 2020</u>				
zum 31.12.2019 ausgeschiedene Mitglieder	67	133	37.200,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	3	9	4.500,00	
Abgang Teilkündigung	0	0	0,00	
durch Übertragung	0	0	0,00	
Ausschluss	1	3	520,00	
Tod	18	49	21.620,00	
Kündigung	33	66	17.160,00	
Doppelzahlung			50,10	-50,10
	<u>122</u>	<u>260</u>	<u>81.050,10</u>	<u>-50,10</u>
<u>Bestand 31.12.2020</u>				
verbleibende Mitglieder	1.071	3.166	1.545.520,00	3.480,00
ausgeschiedene Mitglieder	52	118	39.300,00	
	<u>1.123</u>	<u>3.284</u>	<u>1.584.820,00</u>	<u>3.480,00</u>

e. Bericht der Vorstände für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeiner Jahresrückblick 2020

Das Jahr 2020 stellte die Genossenschaft aufgrund der weltweit auftretenden Pandemie (COVID -19) vor sehr große Herausforderungen. Der Stillstand im Frühjahr 2020, mit den Kontaktbeschränkungen, führte auch im Umgang mit unseren Mitgliedern, Mietern und Wohnungsinteressenten zu massiven Einschränkungen bei den Kundenkontakten in der Geschäftsstelle. Somit konnte auch die geplante jährliche Mitgliederversammlung der Genossenschaft im Juni, für das Geschäftsjahr 2019 nicht durchgeführt werden. Auch die regelmäßigen Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat konnten nur unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen und dem aufgestellten Hygienekonzept durchgeführt werden.

Personalinformationen der Geschäftsstelle Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG

Im Geschäftsjahr 2020 mussten in der Genossenschaft einige Stellen neu besetzt werden. Die Position des Prokuristen unserer Geschäftsstelle war wegen des Weggangs von Herrn Markus Schröder frei geworden. Bis zur Neubesetzung der vakanten Stelle erhielten wir für einen Übergangszeitraum von 4 Monaten Unterstützung von der Treuhandstelle für bayerische Wohnungsunternehmen.

Nach mehreren Bewerbungsgesprächen konnten wir Herrn Robert Vehns für unser Team als neuen Prokuristen der BRF gewinnen.

Herr Vehns hat am 01.04.2020 seine Tätigkeit bei der Baugenossenschaft aufgenommen und sich in seinen Tätigkeitsbereich eingearbeitet.

Die Hauptaufgaben des Prokuristen sind:

- Unterstützung der Vorstände in den jeweiligen Aufgabenbereichen
- Rechnungswesen / Controlling
- Gewerbemietangelegenheiten
- Heiz- und Betriebskostenabrechnung
- Pflege und Weiterentwicklung der wohnungswirtschaftlichen Software
- Personalverantwortung für das Büro
- Prokura (Unterschriftsberechtigung mit einem Vorstand)

In den Monaten Oktober und Dezember 2020 konnten wir unser Werkstattteam mit drei neuen Mitarbeitern verstärken. Durch die Einstellungen von Herrn Andreas Enzinger und Herrn Thomas Enzinger ist eine Besetzung der Werkstatt für die Nachmittagsstunden gewährleistet. Herr Helmut Hochheiser wird dann von Montag – Donnerstag am Vormittag zur Verfügung stehen.

Information über Baumaßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr

- Im Geschäftsjahr 2020 wurden aufgrund der Coronapandemie und den in 2019 getätigten Grundstückskäufen teilweise geplante Modernisierungsmaßnahmen in Absprache mit dem Aufsichtsrat, Prüfungsverband und den finanzierenden Banken,

zurückgestellt. Diese geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen werden aber in den Wirtschaftsplänen der nächsten Jahre berücksichtigt.

- Aufgrund von ständig abrutschenden Dachziegeln im Bereich der Dachflächen Rappoltsteinerstr. 13 Nordseite und Rappoltsteinerstr. 15 Südseite, musste eine Instandsetzung dieser Dachflächen durchgeführt werden. Dies beinhaltete den Tausch und die Erneuerung der Dachlatten mit Abdichtung der Unterkonstruktion sowie der Dachziegel Bauart „Frankfurter Pfanne“. Des Weiteren haben wir im Bereich der Dachflächen Rappoltsteinerstr. 7 – 21 die Dachgauben zurückgebaut und durch Dachausstiegsfenster ersetzt.
- Unser Werkstattmaler Herr Fritz Schmitt hat unserem Waschhaus in der Rappoltsteinerstr. 13a einen neuen Außenanstrich der Fassade und im Sockelbereich verpasst.

Versicherungsschäden 2020

Im Jahr 2020 sind leider drei größere Wasserschäden, mit erheblichem Trocknungs- und Sanierungsaufwand aufgetreten, im einzelnen waren es bei den nachfolgenden Objekten:

In einer Wohnung der Rappoltsteinerstr. 4 ist in der Küche ein Verbindungsschlauch vom Eckventil zur Wasserarmatur geborsten und hat damit einen größeren Schaden in der Wohnung und dem Keller verursacht.

In der Georg-Wopfner-Str. 22 musste bei einer Wohnung nach einem Wasserschaden die Küchendecke durch eine Fachfirma getrocknet und saniert werden.

In der Rappoltsteinerstr. 22 führte eine Undichtigkeit an der Gastherme, nach Wartungsarbeiten, zu einem Schaden in einer der unteren Wohnung im Bereich der Decke. Des Weiteren waren auch im Bereich der Verkofferung unterhalb der undichten Leitungsverschraubung der Therme Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Schäden bei Unwetterereignissen durch geöffnete Dachausstiegs- und Treppenhausfenster

Immer wieder müssen die Vorstände nach Unwetterereignissen feststellen, dass durch geöffnete Dachausstiegs- und Treppenhausfenster, Schäden durch eindringendes Regenwasser auftreten. Durch Sturmböen können sich bei geöffneten Dachluken auch Dachziegel auf der gegenüberliegenden Dachfläche lösen und dadurch Schäden am Dach verursachen.

Die Dachausstiegsfenster sind Ausstiegshilfen für die Dachdecker und Kaminkehrer, um auf die Dachflächen zu gelangen und dienen nicht der Lüftung der Speicher. Des Weiteren sollten auch die Fenster der Treppenhäuser bei Unwetterereignissen verschlossen werden.

Es liegt in der Verantwortung aller Mieter und Mieterinnen sowie aller Mitglieder unserer Genossenschaft, Schäden von den Gebäuden und Anlagen abzuwehren! Diese Handlungsweise entspricht dem Genossenschaftsgedanken und stärkt die Gemeinschaft in der Genossenschaft!

B Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das **Coronavirus** (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0% niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend: Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßigter aus. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

Der demografische Wandel bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

In München ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an Bahnbeamte, Bahnmitarbeiter und deren Hinterbliebene.

II. Geschäftsverlauf

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.509 T€ wurden vorab T€ 680 den Ergebnisrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2020 in Höhe von T€ 829 in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

a. Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2020 insgesamt 949 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.669,97 qm.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2020 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 dem Münchner Mietspiegel relativ zeitnah. Im Jahr 2020 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 6,92 € je qm/Monat; dies entspricht einem Anstieg von rd. 4,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 4,1 % auf 5.575 T€. Die insgesamt 62 Mieterwechsel im Jahr 2020 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 6,53 % (im Vorjahr 6,32 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2020 standen insgesamt 46 Wohnungen leer. Der Leerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt.

Der größte Teil des Objektbestandes befindet sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens. Die Laufzeit der entsprechenden Erbbaurechtsverträge endet bei den ersten Grundstücken am 31.12.2038.

Die Mietausfallquote erhöhte sich auf 4,37 % (im Vorjahr 4,00 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die die entsprechenden 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. Der Bestand an Wohnungen mit zeitgemäßen Heizungs- und Sanitärsystemen liegt bei ca. zwei Dritteln des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. 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 14 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 701 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 50,1 T€ je Wohnung. Der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen haben sich somit deutlich erhöht, daher wurden diese Kosten als Modernisierungsaufwand aktiviert. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1.162,4 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2020 mehr als 21,6 € je qm Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen (Modernisierung und Instandhaltung) erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 ist erneut 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 und Balkonanbauten vorgenommen. Weiterhin sind Vorbereitungen zum Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2021/2022 geplant.

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. Zur Verbesserung der Liquidität und des Eigenkapitals wurde in der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 30.10.2018 beschlossen, bei drei Mindestanteilen die Anteilshöhe auf € 500,00 anzuheben.

c. Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so wurden auch im Jahr 2020 zur Vermeidung von Leerständen 14 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF somit für Wohnungsmodernisierung inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 816.638,79 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
1	1	6	Harnierplatz 13	2. OG links	560,02	Heiz. San. Elekt.
2	5	92	Georg-Wopfner-Str. 32	EG rechts	28.156,37	Heiz. San. Elekt.
2	12	123	Georg-Wopfner-Str. 18	1. OG links	22.226,74	Heiz. San. Elekt.
2	13	124	Georg-Wopfner-Str. 16	EG rechts	46.846,55	Heiz. San. Elekt.
2	26	287	Heinrich-Geißler-Straße 3	1. OG rechts	47.665,52	Heiz. San. Elekt.
2	27	288	Heinrich-Geißler-Straße 5	EG links	47.703,27	Heiz. San. Elekt.
3	5	182	Georg-Wopfner-Str. 7	1. OG rechts	50.178,72	Heiz. San. Elekt.
5	1	316	Georg-Wopfner-Str. 10	EG links	39.093,28	Heiz. San. Elekt.
5	2	323	Georg-Wopfner-Str. 6	EG rechts	44.952,57	Heiz. San. Elekt.
5	3	328	Georg-Wopfner-Str. 6	EG links	44.382,40	Heiz. San. Elekt.
5	4	338	Georg-Wopfner-Str. 6	2. OG links	437,91	Heiz. San. Elekt.
7	3	417	Harnierplatz 14	EG rechts	52.189,48	Heiz. San. Elekt.
7	3	419	Harnierplatz 14	1. OG rechts	66.040,10	Heiz. San. Elekt.
7	5	431	Harnierplatz 10	2. OG rechts	45.819,83	Heiz. San. Elekt.
8	2	467	Frankplatz 20	EG rechts	1.325,75	Heiz. San. Elekt.
8	2	468	Frankplatz 20	EG rechts	1.265,85	Heiz. San. Elekt.
8	3	482	Frankplatz 22	1. OG rechts	52.231,99	Heiz. San. Elekt.
10	3	675	Lützelsteiner Str. 14	2. OG links	4.402,29	Heiz. San. Elekt.
11	2	1697	Situlistr. 33a	DG	14.590,82	Heiz. San. Elekt.
12	6	742	Rappoltsteiner Str. 18	3. OG rechts	51.377,92	Heiz. San. Elekt.
13	3	782	Rappoltsteiner Str. 18	3. OG rechts	51.655,19	Heiz. San. Elekt.
13	6	802	Rappoltsteiner Str. 24	1. OG rechts	50.881,99	Heiz. San. Elekt.
19	2	896	Georg-Wopfner-Str. 54	EG rechts	49.084,23	Heiz. San. Elekt.
20	3	944	Wünscherstr. 2	EG rechts	3.570,00	Heiz. San. Elekt.
Gesamtsumme					<u>816.638,79</u>	

Laufende Instandhaltungskosten

	2016	2017	2018	2019	2020
110 Dachdeckerarbeiten	454.682,85	225.232,40	268.529,67	165.757,08	41.883,67
120 Kaminarbeiten	21.556,23	12.158,15	12.854,06	18.687,97	37.015,71
130 Elektroarbeiten	150.148,80	143.812,27	110.962,92	220.355,46	208.245,65
140 Leuchten, Lampen	1.963,15	422,45	0,00	0,00	2.452,57
150 Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
160 Empfangsantenne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
170 Klempnerarbeit	62.677,03	31.126,67	40.285,05	35.736,87	25.747,55
180 Putzarbeiten	153.239,46	373.987,63	237.370,93	333.481,52	95.776,60
181 Balkonarbeiten	0,00	140.436,85	121.496,83	179.389,20	12.722,39
190 Fliesenarbeiten	29.283,76	43.038,02	27.437,08	98.568,52	99.116,72
200 Fensterarbeiten	62.434,07	95.224,18	91.275,60	127.902,32	78.435,99
210 Türarbeiten	47.411,72	43.880,19	44.794,28	53.207,65	40.900,96
220 Parkettarbeiten	154.362,70	155.968,01	99.851,53	85.582,80	271.523,51
230 Beschlagarbeiten	0,00	636,84	0,00	0,00	0,00
240 Schließanlage	3.859,34	1.534,20	2.628,87	4.690,28	3.073,73
250 Briefkastenanlage	10.558,87	3.193,09	6.054,32	0,00	4.003,10
260 Rollladenarbeiten	18.379,19	31.998,22	49.555,53	12.064,12	28.403,76
270 Schlosserarbeiten	34.660,31	40.212,16	21.494,64	25.474,61	41.154,30
280 Maler- und Lackiererarbeiten	120.901,83	143.770,17	107.461,09	178.773,24	216.392,73
290 Wand- und Deckenarbeiten	36.134,53	2.246,01	727,37	0,00	0,00
300 Gas- und Wasserinstallation	198.006,93	288.196,84	197.094,44	302.450,78	363.203,24
301 Wartung u. Reinigung Gasarb.	8.179,29	5.743,18	4.168,21	7.793,12	8.215,58
303 Rauchmelder	0,00	78.645,67	90,44	45,22	0,00
310 Sanitäre Einrichtungsgegenst.	6.913,40	11.395,11	17.109,90	9.085,49	4.759,73
320 Straßen, Wege, Plätze	1.254,36	53.897,79	95.063,64	37.159,46	31.687,40
321 Baustelleneinrichtung/Reinigung	16.525,35	51.252,27	82.860,37	46.774,66	24.029,98
322 Kanalarbeiten	47.238,55	234.140,39	398.016,61	291.626,26	117.008,34
323 Baunebenkosten	16.226,49	88.101,75	65.935,85	57.177,49	15.486,08
329 Vorräte, Regiebetrieb	45.244,07	43.484,31	43.792,85	43.425,93	38.098,32
330 Garagentore*				1.892,10	521,22
530 Abbrucharbeiten*				42.511,89	31.239,08
540 Maurerarbeiten*				48.836,74	83.390,78
550 Trockenbauarbeiten*				30.820,11	30.213,64

560 Estricharbeiten*	166.836,50	0,00
620 Heizungsinstallationen*	113.959,05	148.164,69
630 Regiearbeiten*	17.079,06	22.059,65
631 Endreinigung Wohnungen*	1.499,40	348,00

Gesamtbetrag

1.701.842,28	2.343.734,82	2.146.912,08	2.758.644,90	2.125.274,67
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

* Verteilung der Kosten auf die der einzelnen Gewerke erfolgt erst ab 2019

III. Lage – 1. Ertragslage

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	1.599,9	877,2	+722,7 (+82,3 %)
Zinsergebnis	-371,5	68,5	-440,0 (-442,3 %)
Eigenmittelrentabilität	8,4 %	4,8 %	+3,6 %

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die Verringerung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 209 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nicht unerheblich positiv beeinflusst. Das Zinsergebnis hat sich negativ auf den Jahresertrag ausgewirkt, da den geringen Zinserträgen (1,4 T€), Zinszahlungen (372,9 T€) für die aufgenommen Darlehen zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke. Bedingt durch die Aktivierung von Wohnungsmodernisierungen und den gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen haben sich die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr auf 4,31 % bzw. bei 8,43 % verbessert.

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

IV. Lage – 2. Finanzlage

Die Liquiditätsslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Sämtliche Investitionen (Modernisierung von Wohnungen) wurden mit eigenen Mitteln finanziert.

Die Genossenschaft war bis zum Jahr 2019 vollständig entschuldet, im Geschäftsjahr 2019 wurden seit langem wieder Kredite (24.776 T€) aufgenommen, welche zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke dienen. Für 2020 fielen für geleisteten Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt 895 T€ an. Die weiteren ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristiger Natur und bestehen in der Regel überwiegend aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten der Mieter sowie noch ausstehende Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Für die sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz ergebenden Verpflichtungen zur Kanalsanierung sind zum 31.12.2020 ein Betrag von 60 T€ zurückgestellt worden.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 1.849 T€ (Vorjahr: 1.098 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

V. Lage – 3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%
Anlagevermögen	34.860,5	79,89	33.827,7	77,17
Umlaufvermögen	8.771,5	20,10	10.003,9	22,82
Rechnungsabgrenzungsposten	1,7	0,01	2,0	0,01
Gesamtvermögen	43.633,7	100,00	43.833,7	100,00
Verbindlichkeiten+ Rückstellungen + PRAP	25.719,6	58,94	27.484,6	62,70
Reinvermögen (Eigenkapital)	17.914,1	41,06	16.349,0	37,30

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 199,9 T€ verringert. Der Rückgang der liquiden Mittel um rd. 1.189,0 T€ liegt in der Tilgung der Darlehen für die in 2019 erworbenen Erbbaugrundstücke Situlistr./H.-Geißler-Str. sowie der sonstigen Verbindlichkeiten (Grunderwerbssteuer) und den Zinszahlungen für die aufgenommenen Darlehen (die sich in 2020 ganzjährig vollständig auswirken). Bei den Grundstücken mit Wohnbauten stehen aktivierte Wohnungsmodernisierungskosten (T€ 758) und bei den Grundstücken ohne Bauten der Grundstückserwerb Frankplatz/Harnierplatz vermindert um die planmäßigen Abschreibungen zu buche.

Das Sachanlagevermögen war bis zum Zukauf der Erbbaugrundstücke Situlistr./H.-Geißler-Str. 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 war bis zum Ankauf des Erbbaugrundstücks Situlistr./H.-Geißler-Str. in 2019 praktisch schuldenfrei, das kam in der weit über dem Branchendurchschnitt liegenden Eigenmittelquote mit rd. 90 % der Bilanzsumme zum Ausdruck, nach dem

dieser Wert in 2019 auf ca. 37% gesunken ist, ist der Wert im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 41% wieder gestiegen.

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.

Die Genossenschaft verfügt über eine Eigenkapitalquote von 41,06 % (Vj. 37,30 %) und einen Deckungsgrad von 117,01 % (Vj. 118,5 %). Der Anstieg (Eigenkapitalquote) liegt in der Tilgung und damit in der Verringerung der Darlehen und dem erhöhten Jahresüberschuss begründet, bzw. durch die Erhöhung des Anlagevermögens (durch aktivierte Modernisierungskosten und den Grundstückserwerb Frankplatz/Harnierplatz).

Kapitalstruktur

	31.12.2020 T€	%	31.12.2019 T€	%
Eigenkapital	17.914,1	41,06	16.349,0	37,30
Rückstellungen	354,2	0,81	612,9	1,40
Verbindlichkeiten + PRAP	25.365,4	58,31	26.871,7	61,0
Gesamtkapital	43.633,7	100,0	43.833,7	100,0

VI. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2020	Ist 2019	Prognose 2021
Jahresüberschuss	T€	1.509,5	788,2	1.899,0
Sollmietenerlöse	€/m ²	6,92	6,62	7,46
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m ²	21,66	41,68	20,80

C Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. 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.

Weiterhin befindet man sich nach Ablauf des Geschäftsjahres in Vorbereitung weitere Erbbaugrundstücke zu erwerben. Der Kauf dieser Grundstücke soll mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert werden.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr 2021 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. T€ 1.850 – T€ 1.920 erwartet.

II. Risikobericht

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion.

Aus den beabsichtigten Grundstücksankäufen und der damit geplanten Aufnahme von Fremdmitteln ist bei mittel- und langfristigen Ergebnissen eine Ergebnisbelastung aus Zinsaufwendungen zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich aber vorerst keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

III. Chancenbericht

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.

D 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 zu teil werden lassen.

Die Mitglieder werden ersucht, den Jahresabschluss 2020 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 22.06.2021

Der Vorstand

gez.: Robert Eggl
 Enrico Schöps

E Jahresabschluss 2020
I. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.274,30	5.623,30
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.000.613,69	33.562.744,15
2. Grundstücke ohne Bauten	550.060,99	81.659,29
3. Maschinen	3.854,84	4.486,84
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.644,81	27.271,61
5. Bauvorbereitungskosten	<u>257.551,03</u>	145.936,10
	34.854.725,36	
III. Finanzanlagen	<u>1.552,00</u>	<u>52,00</u>
	34.860.551,66	33.827.773,29
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.118.655,03	1.138.420,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.181,19	41.912,68
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.540,90</u>	16.437,55
	34.722,09	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.618.105,81	8.807.174,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>1.738,23</u>	<u>2.012,33</u>
Bilanzsumme	<u>43.633.772,82</u>	<u>43.833.730,60</u>

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.300,00	37.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>1.545.520,00</u>	1.503.939,05
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.480,0 (Vorjahr: € 11.360,95)		
	1.584.820,00	
II. Kapitalrücklage	104.213,54	92.333,54
III. Ergebnizrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	974.210,26	974.210,26
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 78.822,76)		
2. Andere Ergebnizrücklagen	<u>14.091.960,14</u>	13.411.960,14
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 33.088,53)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 680.000,00 (Vorjahr: € 380.000,00)		
	15.066.170,40	
IV. Unverteilter Bilanzgewinn	329.404,84	0,00
V. Bilanzgewinn	<u>829.551,95</u>	<u>329.404,84</u>
	16.349.047,83	16.349.047,83
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	354.251,00	612.948,28
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.271.986,62	24.793.707,87
2. Erhaltene Anzahlungen	1.031.096,56	1.052.889,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.288,84	45.550,89
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.559,33	106.657,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	867.857,86
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 867.847,86)		
	25.358.931,35	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>6.429,74</u>	<u>5.071,43</u>
Bilanzsumme	<u>43.633.772,82</u>	<u>43.833.730,60</u>

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.572.386,79	5.350.585,68
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.743,37</u>	2.909,88
	5.575.130,16	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-19.765,69	37.652,85
3. Sonstige betriebliche Erträge	127.946,78	75.694,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.511.873,64</u>	<u>3.557.652,35</u>
Rohergebnis	3.171.437,61	1.909.190,52
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	485.594,66	490.628,04
b) Soziale Abgaben	<u>92.255,07</u>	85.675,20
	577.849,73	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	334.533,83	304.944,27
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	287.589,82	219.096,52
8. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.437,21	85.254,67
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 53,84 (Vorjahr: € 67,25)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	372.998,70	16.833,01
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 96,52 (Vorjahr: € 116,34)		
Ergebnis nach Steuern	1.599.902,74	877.268,93
11. Sonstige Steuern	<u>90.350,79</u>	<u>89.041,33</u>
Jahresüberschuss	1.509.551,95	788.227,60
12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen	<u>-680.000,00</u>	<u>-458.822,76</u>
Bilanzgewinn	<u>829.551,95</u>	<u>329.404,84</u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG mit Sitz in München ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 1191). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten- soweit abnutzbar - vermindert um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden bis 2017 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten, linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst. Ab 2018 wurden geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) bis 800 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Immaterielle Vermögensgegenstände	5 Jahre
- Wohnbauten	80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten	15 - 20 Jahre
- Maschinen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10 Jahre

Bei den Objekten VE's II, III, V, VII und VE VIII (Wohnbauten) wurden nach fertiggestellter Modernisierung die Restnutzungsdauern auf 20 Jahre neu festgelegt.

In den Finanzanlagen sind Anteile (€ 1.500,00) für die GIMA München eG zugegangen.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.118.655,03 (Vorjahr: € 1.138.420,72) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung sowie durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Auflistung am Ende des Anhangs (Seite 7).

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsjahr folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

sonstige betriebliche Erträge	
Erträge aus früheren Jahren	41.606,15 €
Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	35.543,91 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	
sonstige Beratungskosten	49.009,46 €

E. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 4 Arbeitnehmer (davon 3 in Teilzeit) und 25 geringfügig Beschäftigte angestellt.

2. Mitgliederbewegung 2020

Bestand 01.01.	1.079
Zugang	47
Abgang	<u>55</u>
Bestand 31.12.	<u>1.071</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 41.580,95 erhöht.

3. Zuständiger Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Stollbergstr. 7, 80539 München.

4. Mitglieder des Vorstandes

Robert Ettl	geschäftsführender Vorstand
Enrico Schöps	hauptamtlicher Vorstand

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Kötzl - Vorsitzender	Kriminalhauptkommissar
Otto Fiederer - stellvertr. Vorsitzender	Lok-Betriebsinspektor a. D.
Rainer Emrich	Betriebswirt
Hans-Peter Alischer	Bahn-Wagenmeister
Kurt Hirtreiter	Bahn-Hauptsekretär a. D.
Stefan Obermeier	Regierungsdirektor

München, den 22.06.2021

Der Vorstand:

gez.: Robert Ettl
Enrico Schöps

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.271.986,62 (24.793.707,87)	1.401.194,10 (1.059.443,29)	22.870.792,52 (23.734.264,58)
Erhaltene Anzahlungen	1.031.096,56 (1.052.889,18)	1.031.096,56 (1.052.889,18)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.288,84 (45.550,89)	2.288,84 (45.550,89)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.559,33 (106.657,26)	53.559,33 (106.657,26)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (867.857,86)	0,00 (867.857,86)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	25.358.931,35 (26.866.663,06)	2.488.138,83 (3.132.398,48)	22.870.792,52 (23.734.264,58)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 17.463.915,38.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 20.000.000,00 durch Grundpfandrechte gesichert.

F Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen (soweit möglich) mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2020 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2020 und 2021. 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 2019 unter Einbeziehung der Buchführung, 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 2019 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenfalls zuzustimmen.

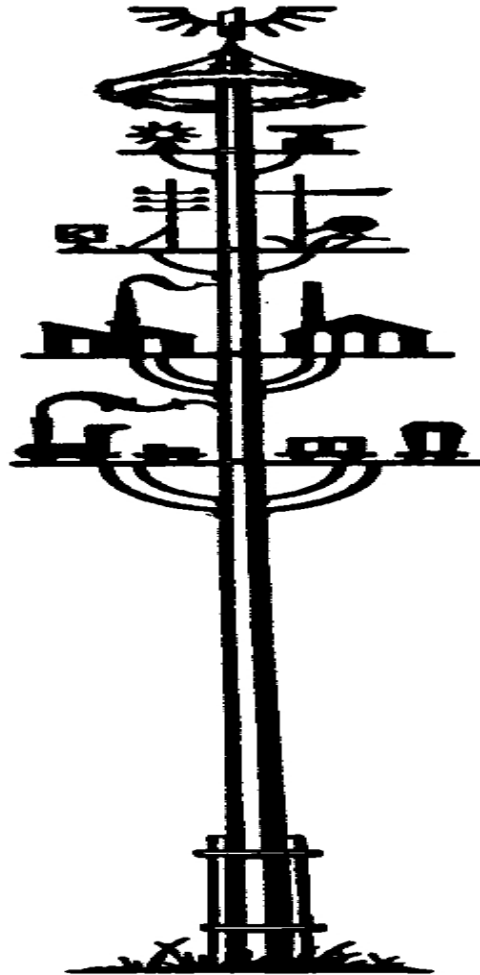
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2020 für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt diesem zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt den Mitgliedern, den Jahresabschluss und den Bericht für das Jahr 2020 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 2020 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 22.06.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Martin Kötzel



**Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk
Freimann e.G.**

**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