



Baugenossenschaft Reichsbahnwerk  
Freimann e.G.

# Geschäftsbericht

über das 88. Geschäftsjahr 2014

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2014



Blick auf das Autobahnende der A9 mit Sicht auf  
die Situlistraße und Georg-Wopfner-Str. bis Rappoltsteinerstr.  
in den 1950er Jahren

# Geschäftsbericht 2014

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 88. Geschäftsjahr  
vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Geschäftssitz:

Harnierplatz 10

80939 München

Telefon: 089 / 360 89 22-0

Telefax: 089 / 360 89 22-59

eMail: [info@brf-muenchen.de](mailto:info@brf-muenchen.de)

Internet: [www.brf-muenchen.de](http://www.brf-muenchen.de)

Eintragung:

Amtsgericht München

Genossenschaftsregister München

Genossenliste 1191

	<b>Thema</b>	<b>Seite</b>
	Überschrift	2
	Inhaltsverzeichnis	3
I.	Allgemeines	4
II.	Organe der Genossenschaft	4
III.	Mitgliederbewegung	5
IV.	Bericht des Vorstandes	6 – 7
	Risikomanagement	8 – 9
V.	Bilder Wohnungsmodernisierung	10
	Einzelmodernisierung	11
	Instandhaltung	12
VI.	Jahresabschluss 2014	13
	Bilanzen (aktiv)	14
	Bilanzen (passiv)	15
	Gewinn- und Verlustrechnung 2014	16
	Anhang zum Jahresabschluss 2014	17
	Allgemeine Angaben	17
	Bewertungsmethoden	17...18
	Sonstige Angaben	19
	Erläuterung zur Bilanz	20
VII.	Lagebericht des Vorstandes	21
	Geschäftsverlauf und Ergebnis	21
	Geschäftsfelder	21
	Investitionstätigkeit	22
	Lage des Unternehmens	23
	Risiko und Chancen	24
VIII.	Bericht des Aufsichtsrates	26
IX.	Todesfälle	27
X.	Geschichte in Freimann	28
XI.	Impressionen	29

## I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

## II. Organe der Genossenschaft

<b>Vorstand</b>	<b>letzte Wahl</b>	<b>Tätig seit</b>
Herr Robert Eggl	18.06.2013	26.05.2000
Herr Harald Bachmann	24.06.2014	18.05.2001
Herr Enrico Schöps	18.06.2013	05.06.2003

### **Aufsichtsrat**

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 30.06.2014 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

	<b>letzte Wahl</b>	<b>Tätig seit</b>
<b>Vorsitzender</b>		
Herr Rainer Emmrich	24.06.2014	2006
<b>stellv. Vorsitzender</b>		
Herr Herr Otto Fiederer	19.06.2012	2009
<b>Schriftführer</b>		
Herr Martin Kötzel	18.06.2013	2011
<b>stellv. Schriftführer</b>		
Herr Hans-Peter Alischer	24.06.2014	2006
Herr Kurt Hirtreiter	18.06.2013	2011
Stefan Obermeier	24.06.2014	2014

### **Wohnungsausschuss**

Herr Alischer, Herr Kötzel, Herr Obermeier, Herr Emmrich

### **Bauausschuss**

Herr Fiederer, Herr Hirtreiter, Herr Emmrich

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

## III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2014)	1.101	2.210
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2014)	50	99
durch Todesfälle	11	21
durch Kündigung	39	78
durch Ausschluss weitere Abgänge		
Zugang 2014 durch Beitritte	41	82
Bestand am 31.12.14	1.092	2.193

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 570.180,00) haben sich im Geschäftsjahr 2014 um € 4.420,00 vermindert.

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 Bilanzgewinn 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 24.06.2014 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 2013 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 13.858.848,16 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 2013 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2012 wurde jeweils von der Mitgliederversammlung einstimmig zugestimmt. Auch die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates erfolgte einstimmig. Der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes wurde angenommen.

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

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

### Untervermietung

Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation und den Entwicklungen der Mietpreise in der Landeshauptstadt München, kommt es auch im Bereich unserer Baugenossenschaft immer wieder zu Untervermietungen oder Weitervermietungen von Genossenschaftswohnungen.

Der Mietvertrag besagt, im § 11 (Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitgliedes) bei Neuverträgen und in Altverträgen unter Nr. 6 (Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitgliedes) der Allgemeinen Vertragsbestimmungen, dass die Zustimmung bei Untervermietung bei der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G. einzuholen ist.

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die Namensschilder nur nach Standard der BRF angepasst werden dürfen. Ein überkleben von Klingeltableau, Briefkästen und Wohnungseingangstüren wird durch die Verwaltung nicht geduldet und nach Bekanntwerden sachgerecht entfernt.

Zu widerhandlungen stellen eine Vertragsverletzung dar und können zur Abmahnung und in Einzelfällen zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

### Geschichte der Baugenossenschaft Rückblick „70 Jahre Kriegsende“

Die Geschichte unserer Baugenossenschaft war eng verknüpft mit dem Eisenbahn-Ausbesserungswerk, so auch in den Jahren des zweiten Weltkrieges. Die Standortnähe zum Werksgelände war wohl auch ausschlaggebend für einige Schäden in unserer Liegenschaft in den Jahren 1940 bis 1945.

Aus internen Berichten der Bahnfeuerwehr konnten folgende Informationen entnommen werden:

Die Werkstatt in Freimann wurde insgesamt 16-mal angegriffen,

- erster Luftangriff auf das Werk war am 05.06.1940,
- es folgte ein Angriff am 10.03.1943 mit geringen Schäden im Werksgelände
- ein weiterer Angriff wurde in der Nacht zum 25. April 1944 geflogen, wo gegen 1:48 Uhr mehrere Fallschirm-Leuchtbomben das Werksgelände und die Wohnsiedlung taghell erleuchteten,
- im Zeitraum vom 11.07. – 21.07.1944 wurden insgesamt 7 Luftangriffe geflogen, hierbei wurde am, Donnerstag dem 13.07.1944, gegen 09:30 Uhr der Einschlag einer Sprengbombe im Bereich Völckerstraße - Georg-Wopfner-Str. aus dem Beobachterposten des Wasserturmes gemeldet.
- bei einem Fliegerangriff am 22.09.1944 wurde das im Bereich Frankplatz stehende Verwaltungsgebäude des Werkes stark beschädigt
- letzte Kampfhandlungen waren am 30.04.1945 zu verzeichnen, gegen 09 Uhr gab es mehrere Granateinschläge, die unter anderen ein großes Loch in die Hauswand der Situlistr. 11 (damals Freisinger Landstraße) rissen.

Der Krieg verschonte jedoch die Anlagen der Baugenossenschaft vor übermäßigen Verlusten, aber in folgenden Straßen wurden Gebäude durch Treffer bei den Luftangriffen bzw. Granateinschlägen beschädigt,

- Frankplatz
- Georg-Wopfner-Straße
- Harnierplatz
- Situlistraße

Die der Siedlung durch den Krieg zugefügten Sachschäden beliefen sich auf 321.616,75 DM, immerhin eine beträchtliche Summe. Es war die

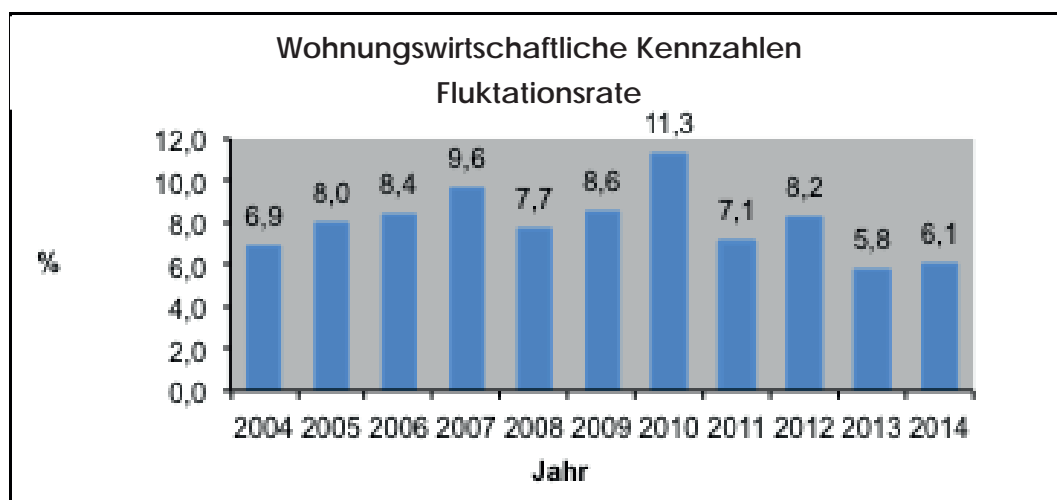
erste und vordringlichste Aufgabe, diese Sachschäden nach dem Krieg zu beseitigen. Dieser Wiederaufbau wurde teils mit den zur Verfügung stehenden Mitteln der Baugenossenschaft, teils durch Gemeinschaftsarbeit der Mitglieder vollzogen. Im Kriege hatten die Häuser der Baugenossenschaft einen Tarnanstrich erhalten, der bis zum Jahr 1952 beseitigt wurde. Zu erwähnen ist noch, dass der wesentliche Teil des Wiederaufbaus noch vor der Währungsreform durchgeführt werden konnte. Große Unterstützung wurde der Baugenossenschaft durch das Eisenbahnausbesserungswerk München-Freimann zuteil.



## Risikomanagement

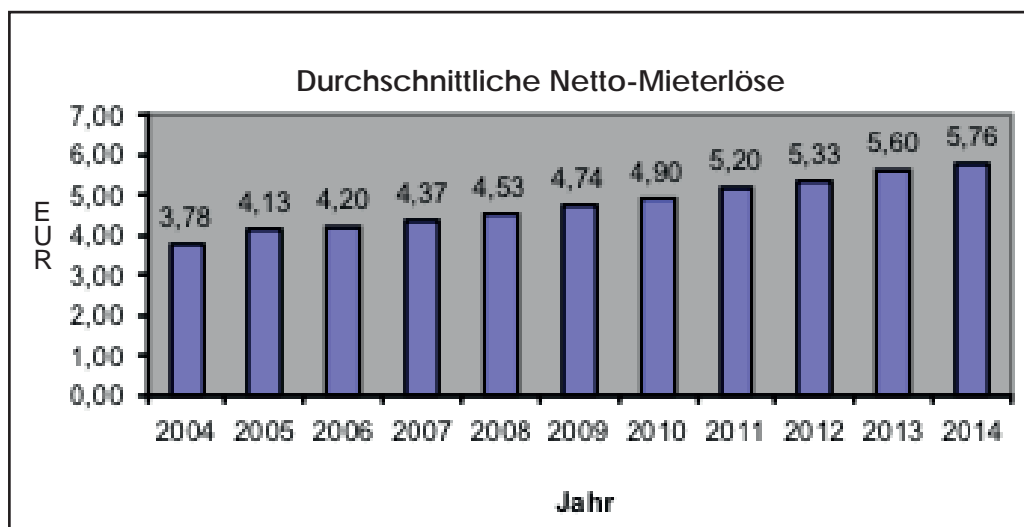
Durch das Risikomanagement sollen Gefahren vermieden und Chancen genutzt werden. Mit einer ständigen Weiterentwicklung des Controllings sowie des internen Kontrollsystems durch die Geschäftsführung wird die Grundlage für eine gesicherte und erfolgreiche Geschäftsentwicklung geschaffen. Dabei werden die 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 58 (Vj.: 56) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 6,1 %, die gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen 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.

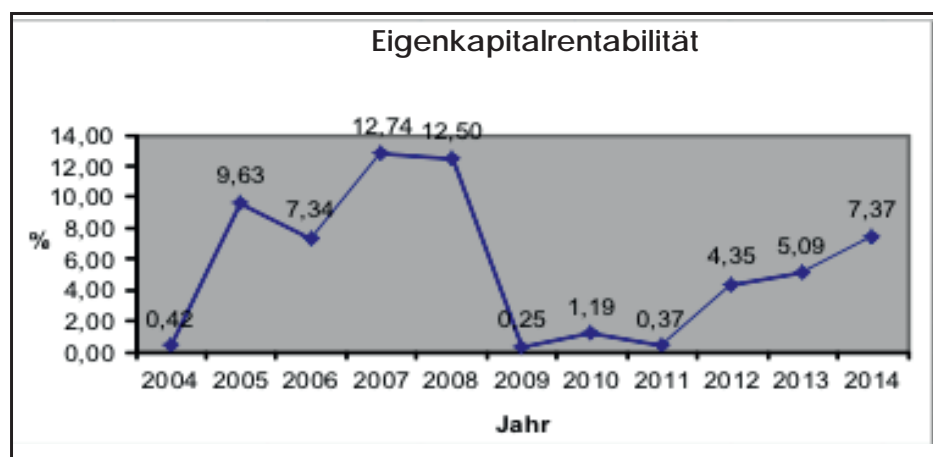




Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2014 955 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.600 qm. Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft aufgrund der ausrei-

chend 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 Mietpiegel stiegen die durchschnittlichen Nettomieterlöse auf nunmehr 5,76 € je qm/Monat.

9



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch den stetigen Anstieg der Mieteinnahmen und nahezu gleichbleibenden Instandhaltungskosten verbessert sich die Eigenkapitalrentabilität im

Geschäftsjahr. Die vollständige Entschuldung wirkt sich positiv auf das Gesamtergebnis aus. Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin zufrieden stellend.

# Wohnungsmodernisierung mit Umbau der Dachgauben in der Wohnung Nr.192 - Völckerstraße 46 / 2 rechts

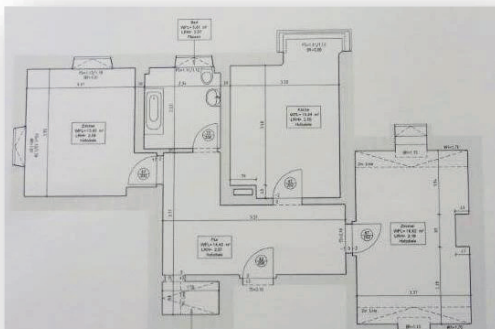


Dachgauben während der Umbauphase



Dachgaube nach dem Umbau

10



Wohnungsgrundriss



Übergang Völckerstr. 44 auf 46



Wohnraum vor der Modernisierung



Wohnraum nach der Modernisierung

Ausführende Firmen:

Dachdecker Hager, Fensterbauer Sachs, Handwerker -Ly und „Renovierung Hand in Hand“ Rudolf Kiefl

## Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2014 zur Vermeidung von Leerständen 18 Wohnungen mit einem zeitgemäßen

Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRG für Wohnungsmodernisierungen 781.959,38 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
1	2	7	Harnierplatz 15	EG rechts	11.543,00	Heiz. San. Elekt.
2	16	141	Harnierplatz 9	1. OG links	54.423,23	Heiz. San. Elekt.
3	4	175	Georg-Wopfner-Straße 5	EG links	48.562,72	Heiz. San. Elekt.
3	7	192	Völckerstraße 46	2. OG rechts	32.801,98	Heiz. San. Elekt.
4	8	303	Heinrich-Geißler-Straße 11	EG links	47.206,27	Heiz. San. Elekt.
4	9	306	Heinrich-Geißler-Straße 13	EG rechts	42.853,39	Heiz. San. Elekt.
5	2	324	Georg-Wopfner-Straße 8	1. OG links	41.390,42	Heiz. San. Elekt.
5	2	326	Georg-Wopfner-Straße 8	2. OG links	46.380,56	Heiz. San. Elekt.
7	3	421	Harnierplatz 14	2. OG rechts	46.789,18	Heiz. San. Elekt.
8	6	526	Lützelsteinerstraße 4	3. OG rechts	43.258,99	Heiz. San. Elekt.
9	7	631	Rappoltsteiner Straße 19	3. OG mitte	44.588,46	Heiz. San. Elekt.
10	3	677	Lützelsteiner Straße 14	2. OG rechts	47.804,63	Heiz. San. Elekt.
12	7	749	Rappoltsteinerstraße 10	3. OG links	48.205,53	Heiz. San. Elekt.
12	8	751	Rappoltsteinerstraße 8	EG links	49.214,67	Heiz. San. Elekt.
13	4	787	Rappoltsteinerstraße 20	2. OG links	45.465,95	Heiz. San. Elekt.
17	2	854	Rappoltsteinerstraße 28	EG links	51.221,88	Heiz. San. Elekt.
20	3	950	Wünscherstraße 2	2. OG links	39.972,14	Heiz. San. Elekt.
9	5	599	Rappoltsteiner Straße 15	EG rechts	40.276,38	Heiz. San. Elekt.

Gesamtsumme 781.959,38

# Instandhaltung

## Laufende Instandhaltungskosten

		2010	2011	2012	2013	2014
110	Dachdeckerarbeiten	105.020,18	42.340,43	17.828,63	62.381,49	14.709,46
120	Kaminarbeiten	11.289,85	14.920,94	53.623,09	17.955,61	22.723,66
130	Elektroarbeiten	100.606,40	160.767,45	147.036,20	230.529,61	211.798,27
140	Leuchten, Lampen	0,00	0,00	793,47	2.405,33	3.341,39
150	Sprechanlagen	374,85	0,00	0,00	0,00	0,00
160	Empfangsantenne	248,35	303,69	101,15	249,55	214,82
170	Klempnerarbeit	25.886,28	40.720,29	16.814,14	23.869,85	26.779,98
180	Putzarbeiten	113.539,24	140.953,08	119.004,93	171.065,97	165.934,94
181	Balkonarbeiten	114.537,76	0,00	0,00	0,00	0,00
190	Fliesenarbeiten	13.449,23	23.340,79	21.344,88	28.178,23	18.360,54
200	Fensterarbeiten	146.388,98	114.346,24	113.235,77	155.724,38	134.475,70
210	Türarbeiten	61.773,37	41.551,50	68.731,65	65.398,42	97.802,22
220	Parkettarbeiten	77.579,39	81.892,91	118.148,07	139.315,04	150.505,53
230	Beschlagarbeiten	152,42	0,00	1.968,32	0,00	0,00
240	Schließanlage	3.167,81	2.400,14	3.744,20	3.545,64	5.931,41
250	Briefkastenanlage	618,86	499,80	2.809,56	5.080,22	0,00
260	Rolladenarbeiten	13.067,23	28.638,90	21.874,39	24.277,89	25.642,03
270	Schlosserarbeiten	9.191,32	24.545,51	17.507,36	10.651,19	27.904,17
280	Maler- und Lackiererarbeiten	88.398,97	82.374,74	69.965,50	74.736,85	84.118,88
290	Wand- und Deckenarbeiten	44.814,75	6.303,87	0,00	90,44	4.189,70
300	Gas- und Wasserinstallation	243.256,38	245.886,35	267.731,91	376.352,51	295.334,59
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	15.086,26	16.754,74	9.089,70	7.275,38	3.161,74
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	6.263,80	28.910,32	15.674,19	33.079,22	12.604,17
320	Straßen, Wege, Plätze	75.872,39	49.400,41	46.885,59	71.501,28	3.032,33
321	Baureinigung	17.334,94	9.713,83	12.717,16	10.162,68	16.540,19
322	Kanalarbeiten	0,00	9.934,96	48.780,35	51.001,60	158.011,67
323	Baunebenkosten	24.658,28	6.248,93	2.261,00	15.305,98	12.455,02
329	Vorräte, Regiebetrieb	47.997,69	56.243,16	60.016,50	63.806,40	49.874,37
	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.360.574,98</b>	<b>1.228.992,98</b>	<b>1.257.687,71</b>	<b>1.643.940,76</b>	<b>1.545.446,78</b>

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten



Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten

Zahlen Daten Fakten

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.981.996,81		5.019.705,77
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.901,72		50.785,96
Anlagen im Bau	42.609,99		0,00
Bauvorbereitungskosten	8.683,93	5.077.192,96	4.082,49
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>5.077.245,96</b>	<b>5.074.627,73</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.061.455,80	1.067.108,75
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	87.540,44		48.221,93
Sonstige Vermögensgegenstände	48.342,51	135.882,95	13.050,53
<b>Wertpapiere</b>		25.155,56	25.155,56
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.311.398,62		4.401.954,25
Bausparguthaben	3.477.746,88	7.789.145,50	3.227.254,74
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.474,67	1.474,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.090.360,44</b>	<b>13.858.848,16</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.700,00		23.400,00
der verbleibenden Mitglieder	570.180,00	594.880,00	574.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		47.743,54	45.793,54
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	9.731.068,28	10.626.455,78	8.898.383,33
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:	32.684,95 €		(33.244,99 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	800.000,00 €		(500.000,00 €)
<b>Bilanzgewinn / Jahresüberschuss</b>		33.425,28	32.684,95
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		11.302.504,60	10.470.249,32
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	823.122,43		1.223.703,29
Sonstige Rückstellungen	935.360,58	1.758.483,01	1.099.403,50
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Erhaltene Anzahlungen	972.575,33		984.831,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.749,06		34.282,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.908,15		33.877,61
Sonstige Verbindlichkeiten	5.605,00	1.024.837,54	8.187,72
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.535,29	4.312,81
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.090.360,44</b>	<b>13.858.848,16</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.882.434,17	4.788.945,12
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-5.652,95	5.483,52
Sonstige betriebliche Erträge		448.406,25	432.052,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung		3.605.171,18	3.828.681,76
<b>Rohergebnis</b>		1.720.016,29	1.397.799,28
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	357.820,46		353.839,83
b) soziale Abgaben	62.909,79	420.730,25	60.679,53
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		308.193,37	293.110,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		141.670,81	141.580,57
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,56		2,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.791,58	73.793,14	73.903,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		224,68	244,80
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		922.990,32	622.250,35
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,36
Sonstige Steuern		89.565,04	89.565,04
<b>Jahresüberschuss</b>		833.425,28	532.684,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-800.000,00	-500.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		33.425,28	32.684,95



## Anhang des Jahresabschlusses 2014

### A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Anschaffungskosten von Erbbaurechtsgrundstücken wurden auf die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge verteilt.

Den Abschreibungen liegen im Übrigen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohngebäude	80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	15 – 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 13 Jahre

Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst, über fünf Jahre abgeschrieben und im Anlagevermögen als Abgang gezeigt.

Das Finanzanlagevermögen wurde mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.061.455,80 (Vorjahr: € 1.067.108,75).

Der aufgrund von Leerstand bzw. Eigennutzung voraussichtlich nicht abrechenbare Anteil wurde durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

## Rückstellungen

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

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

18

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden entsprechend Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten und bei Inanspruchnahme über sonstige betriebliche Erträge (T€ 400,1) aufgelöst.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.



Rappoltsteinerstr. 7 Ausfahrt auf Rappoltsteinerstr.

## C. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	-	-	19
	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>19</u>

2. Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2014	1.101
Zugang 2014	41
Abgang 2014	50
Bestand 31.12.2014	1.092

19

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4.420,00 € verringert.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

Robert Eggel	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Harald Bachmann	Bahn-Betriebsinspektor a. D.
Enrico Schöps	Bahn-Werkmeister

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Emmrich - Vorsitzender	Betriebswirt
Otto Fiederer - stellv. Vorsitzender	Lok-Betriebsinspektor a.D.
Hans-Peter Alischer	Bahn-Wagenmeister
Kurt Hirtreiter	Bahn-Hauptsekretär a.D.
Martin Kötzler	Kriminalhauptkommissar
Stefan Obermeier	Finanzbeamter

## D. Erläuterung zur Bilanz

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.14 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	44.348,66				44.347,66	1,00	
<b>Sachanlagen</b>							
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	13.590.980,62	254.550,87			8.863.534,68	4.981.996,81	292.259,83
<b>Maschinen</b>	23.662,07				23.661,56	0,51	
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	217.905,84	9.049,30	14.662,30		168.391,12	43.901,72	15.933,54
<b>Anlagen im Bau</b>		42.609,99				42.609,99	
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	4.082,49	4.601,44				8.683,93	
	13.836.631,02	310.811,60	14.662,30	0,00	9.055.587,36	5.077.192,96	308.193,37
<b>Andere Finanzanlagen</b>	52,00					52,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	13.881.031,68	310.811,60	14.662,30	0,00	9.099.935,02	5.077.245,96	308.193,37

20

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 1.061.455,80 (Vorjahr € 1.067.108,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind in Höhe von T€ 475 (Vorjahr T€ 468) Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungen gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB und in Höhe von T€ 404,5 (Vorjahr T€ 580,0) weitere Instandhaltungsverpflichtungen gemäß ENEV 2009 und Wasserhaushaltssatzung der Landeshauptstadt München enthalten.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
	€	€
Erhaltene Anzahlungen	972.575,33 (984.831,87)	972.575,33 (984.831,87)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.749,06 (34.282,04)	13.749,06 (34.282,04)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	32.908,15 (33.877,61)	32.908,15 (33.877,61)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.605,00 (8.187,72)	5.605,00 (8.187,72)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.024.837,54 (1.061.179,23)</b>	<b>1.024.837,54 (1.061.179,23)</b>

## VII. Lagebericht des Vorstandes

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Geschäftsverlauf

##### 1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende stabilisiert. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2014 gegenüber 2013 um 0,9 %. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig. Die Jahresteuersatzrate 2014 wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie geprägt.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank im Juni 2014 den Leitzins von 0,5 % auf 0,15 % und im September 2014 weiter auf 0,05 %. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 % oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2014 damit weiter fortgesetzt. Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2015 mit mehr als 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibt der Wohnungsbau die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.

Insgesamt stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft damit einen wichtigen Wirtschaftszweig in Deutschland dar.

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 31.12.2014 insgesamt 955 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rund 53.600 m<sup>2</sup>.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2014 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 2014 betragen die durchschnittlichen Nettomiet-erlöse 5,76 € je m<sup>2</sup>/Monat, was einen Anstieg von rund 2,8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rund 1,91 % auf 4,88 Mio. €. Die insgesamt 58 Mieterwechsel im Jahr 2014 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 6,1 % (Vorjahr 5,8 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2014 standen insgesamt 12 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 erhöhte sich geringfügig auf 1,7 % (im Vorjahr 1,6 %) 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 allgemei-

ne Gebäudezustand ist im erheblichen Umfang modernisierungsbedürftig. Deutlich weniger als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist aktuell mit zeitgemäßen Heizungs- und Sanitärsystemen ausgestattet. Die Vermietbarkeit der Wohnungen erscheint auf absehbare Zeit gegeben. Es sind in vielen Fällen jedoch teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vor einer Wiedervermietung erforderlich.

Für die umfassende Einzelmodernisierung von weiteren 19 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 782 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 41 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht hat, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1,74 Mio. € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2014 wiederum mehr als 47 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 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 Erbbau-

recht genutzten Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens zu ermöglichen.

## 1.2. Geschäftsergebnis

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 833,4 T€ wurden bereits vorab 800 T€ den Ergebnismrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2014 in Höhe von 33,4 T€ ebenfalls in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

## 2. Lage des Unternehmens

### 2.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die Erhöhung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 7 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nur geringfügig beeinträchtigt. Dagegen hat sich die Entnahme aus den in früheren Jahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 400 T€ positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rund 74 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings nur bei 3 %.

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 Erbbaurecht genutzten Grundstücken gebildet. Sie gewährleisten auch in Zukunft eine positive Finanzlage.

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

Die Genossenschaft hat für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen objektbezogene Rückstellungen für Bauinstandhaltung gebildet. Mit Übergang auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz zum 01.01.2010 wurde das Beibehaltungswahlrecht für diesen Posten ausgeübt. Im Geschäftsjahr wurde zur Deckung laufender Instandhaltungskosten ein Betrag von 400 T€ aus den Rückstellungen entnommen. Damit stehen zum Ende des Geschäftsjahres 2014 noch insgesamt 823 T€ 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 405 T€ zurückgestellt.

Die Finanzlage ist geordnet.

## 2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 231 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei insbesondere die weitere Zunahme der liquiden Mittel um rund 160 T€ gegenüber.

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

Die Genossenschaft ist praktisch schuldenfrei, das kommt in der weit über dem Branchendurchschnitt liegenden Eigenmittelquote (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) mit rund 86 % der Bilanzsumme zum Ausdruck.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine geordnete Finanzlage und eine stabile Vermögensstruktur. Diese Merkmale lassen auch für die absehbare Zukunft eine positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten.

Die Vermögenslage ist geordnet.

## 3. Nachtragsbericht

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

## 4. Risikobericht

### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion.

Hieraus ergeben sich derzeit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.



## 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

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

## 4.3. Finanzinstrumente

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

## 5. Prognosebericht

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung das Hauptziel der Geschäftspolitik.

Das hierdurch steigende Mieterhöhungspotential und die unverändert geringen Leerstände sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr ein ähnlich positives Ergebnis wie in den Vorjahren erwartet.

## 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 zuteilwerden lassen.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2014 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 16.05.2015

**Der Vorstand**

## VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2014 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2014 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2014 und 2015. 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 2013 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 2013 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 31.12.2014 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 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 2014 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 16.05.2015

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**

## IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2014



05. Jan.	Thaler	Albert	Heinrich-Geissler-Straße 13	4804	306
27. Jan.	Moritz	Günther	Lützelsteinerstraße 4	3669	526
02. Feb.	Schmidt	Paul	Rappoltsteiner Straße 6	3431	712
27. März	Kiefer	Johann	Georg-Wopfner-Straße 9	2604	185
24. April	Denk	Eduard	Königsbergerstraße 24	2371	-
03. Mai	Fuhrmann	Wilhelm	Rappoltsteiner Straße 10	2270	749
12. Mai	Doh	Ilona	Berzeliusstraße 5	3589	875
19. Mai	Lepke	Günther	Rappoltsteiner Straße 15	4653	599
15. Sept.	Ludwig	Irene	Georg-Wopfner-Straße 31	4220	45
19. Okt.	Hirtreiter	Michael	Heinrich-Geissler-Straße 1	4774	283
01. Nov.	Wyrwa	Manfred	Völckerstraße 34	3552	216

## Ein Festtag in Freimann

### – Auszug aus dem Bericht v. Bayer. Kurier 17.10.1932

„Am Kirchweihsonntag 1932 begann die auf über 3000 Seelen angewachsene Pfarrgemeinde ein frohes Fest -- die Feier der Grundsteinlegung -- der neuen Pfarr- und Ordenskirche, die dem hl. Albertus Magnus geweiht wurde.

Ein stattlicher Festzug, darunter die Pfarrvereine und Vereine der benachbarten Pfarreien mit Fahnen, bewegte sich vom Gasthaus „Zum Franziskaner“ zum festlich geschmückten Kirchenbauplatz an der Freisinger Landstraße (neben der neuen Schule), auf dem sich ein überdeckter Altar erhob. Eine große Menge gläubigen Volkes wohnte der Feierstunde an. Neben dem Weihbischof Dr. Schauer, der die kirchliche Handlung vornahm, und Stadtpfarrer Hugo Benl von Freimann, der ihm assistierte, sah man Vertreter des Dominikanerordens, so Pater Thomas Stuhlweißenburg, und Kaplan Pater Burkhard Zimmermann O.P. (die Dominikaner übernahmen die Pfarrei), dann den früheren Bürgermeister von Freimann, Reischl mit ehemaligen Gemeinderäten und Mitgliedern der Kirchenverwaltung, den Architekten Prof. Buchner, Baumeister Berlinger und andere Gäste.

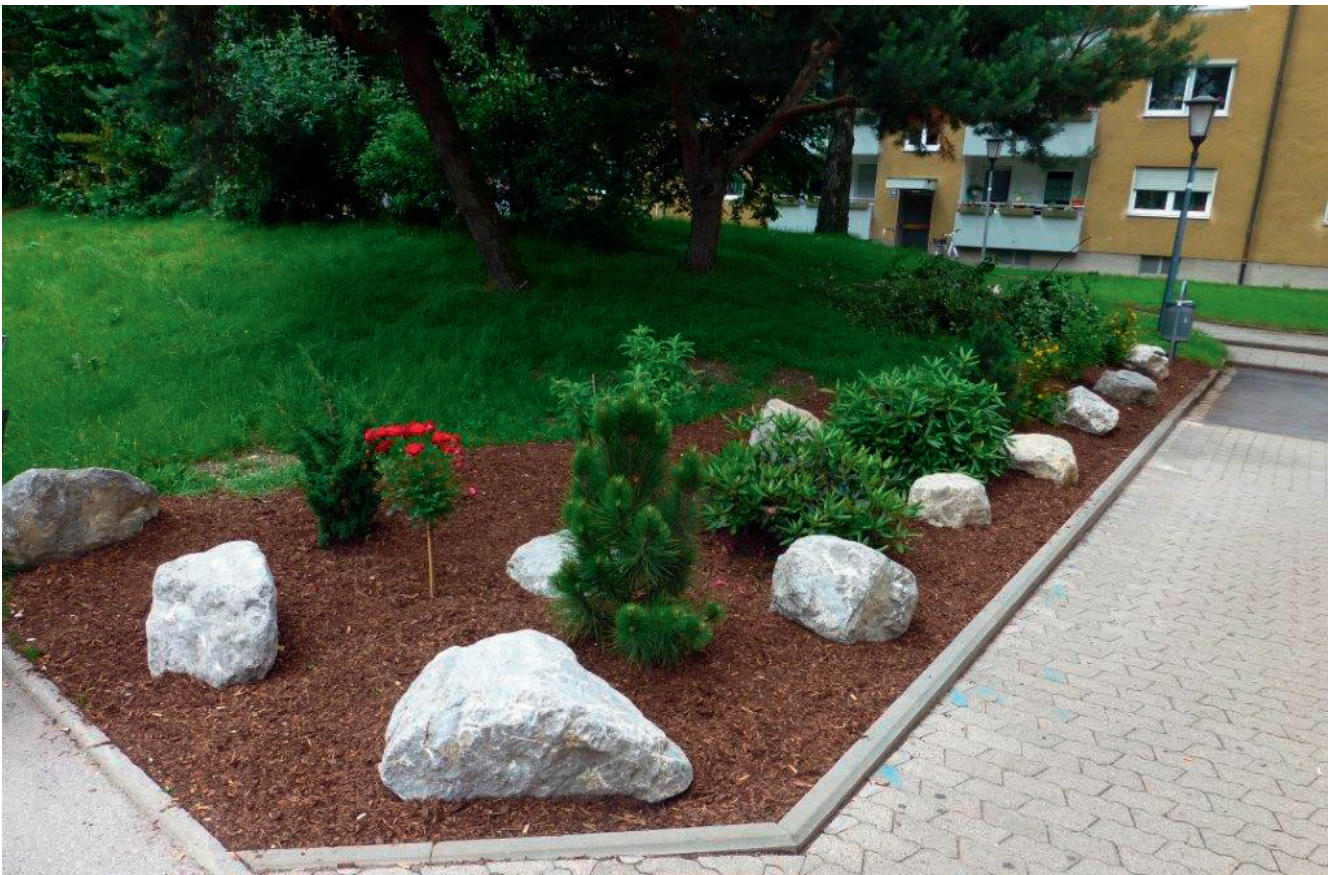
Die Pfarr- und Ordenskirche wurde gebaut aufgrund des Zuwachs in der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G.m.b. h.“



Foto von der Grundsteinlegung 16.10.1932 – im Hintergrund die neue Sittulischeule (auf dem Gelände des ehemaligen Ullmannhofes)



Blick auf Frankplatz 22 -24 und Lützelsteinerstr. 2-8.



Zugang zum Hofbereich Georg-Wopfner-Str. von der U-Bahn.







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](mailto:info@brf-muenchen.de)

Internet: [www.brf-muenchen.de](http://www.brf-muenchen.de)