



**Baugenossenschaft Reichsbahnwerk
Freimann e.G.**

Geschäftsbericht

über das 89. Geschäftsjahr 2015

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2015



Sitzgruppe in der Grünanlage "Lützelsteinerstraße 16" mit BRF-Schriftzug

Geschäftsbericht 2015

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

**und Anhang für das 89. Geschäftsjahr
vom 01.01.2015 bis 31.12.2015**

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

| | Thema | Seite |
|-------|----------------------------------|--------------|
| | Überschrift | 2 |
| | Inhaltsverzeichnis | 3 |
| I. | Allgemeines | 4 |
| II. | Organe der Genossenschaft | 4 |
| III. | Mitgliederbewegung | 5 |
| IV. | Bericht des Vorstandes | 6 – 7 |
| | Risikomanagement | 8 – 9 |
| V. | Einzelmodernisierung | 10 |
| | Instandhaltung | 12 |
| VI. | Jahresabschluss 2015 | 13 |
| | Bilanzen (aktiv) | 14 |
| | Bilanzen (passiv) | 15 |
| | Gewinn- und Verlustrechnung 2015 | 16 |
| | Anhang zum Jahresabschluss 2015 | 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 |

I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

II. Organe der Genossenschaft

| Vorstand | letzte Wahl | Tätig seit |
|---|--------------------|-------------------|
| Herr Robert Eggl | 18.06.2013 | 26.05.2000 |
| Herr Harald Bachmann (bis 30.6.2015) | 24.06.2014 | 18.05.2001 |
| Herr Enrico Schöps | 18.06.2013 | 05.06.2003 |

Aufsichtsrat

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 30.06.2015 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

| | letzte Wahl | Tätig seit |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Vorsitzender | | |
| Herr Martin Kötzel | 30.06.2015 | 2011 |
| stellv. Vorsitzender | | |
| Herr Rainer Emmrich | 24.06.2014 | 2006 |
| Schrifführer | | |
| Herr Stefan Obermeier | 24.06.2014 | 2014 |
| stellv. Schrifführer | | |
| Herr Hans-Peter Alischer | 24.06.2014 | 2006 |
| Herr Otto Fiederer | 18.06.2013 | 2011 |
| Stefan Obermeier | 30.06.2015 | 2009 |

Wohnungsausschuss

Herr Alischer, Herr Obermeier, Herr Emmrich, Herr Kötzel.

Bauausschuss

Herr Fiederer, Herr Hirtreiter, Herr Kötzel

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

III. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Anteile |
|--|------------|---------|
| Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2015) | 1.092 | 2.193 |
| Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2015) | 49 | 98 |
| durch Todesfälle | 15 | 30 |
| durch Kündigung | 34 | 68 |
| durch Ausschluss weitere Abgänge | | |
| Zugang 2015 durch Beitritte | 46 | 92 |
| Bestand am 31.12.15 | 1.089 | 2.187 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 568.620,00) haben sich im Geschäftsjahr 2015 um € 1.560,00 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 30.06.2015 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 Prokuristen wurde der Jahresabschluss 2014 umfassend vorgebracht und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 14.090.360,44 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 2014 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2013 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.

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

Erwerb von Erbbaugrundstücken des Bundes durch die BRF

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann wurde vor fast 90 Jahren aus dem Zusammenschluss zweier Genossenschaften gegründet. Der Grund war der stetig steigende Wohnungsbedarf des Bahnpersonals im Bereich des Reichsbahnausbesserungswerkes München Freimann. Wir stellten seit der Gründung unserer Genossenschaft das Fundament der Wohnungsverorgung in Freimann und somit für das Ausbesserungswerk. In den 50iger und 60iger Jahren des vorigen Jahrhunderts erfolgte auf Grund der steigenden Bedarfsdeckung eine bauliche Erweiterung. Hierzu wurden mit der Bahn (Deutsche Reichsbahn und Deutsche Bundesbahn) Erbpachtverträge abgeschlossen und auch teilweise verlängert. Im Zuge der Bahnreform von 1994 gingen die Erbbaugrundstücke, auf denen unsere Häuser stehen, auf das BEV (Bundes-Eisenbahn-Vermögen) über. Seit gut 20 Jahren werden keine Erbpachtverträge seitens des BEV mehr verlängert, somit ist die Genossenschaft verpflichtet um das Bestehen dieser zu sichern, die Grundstücke zu erwerben. Ein Anfang ist mit dem Grundstück 166/8 „Wünscherstraße Nr. 22“, jetzt Georg-Wopfner-Str. 50, getan. Am 21.01.2016 war der Notartermin zum Kauf des Grundstückes. In der Notarkanzlei Schmitt am Marienplatz 25, setzten die Vorstände Herr Robert Ettl und Herr Enrico Schöps Ihre Unterschrift unter den Vertrag. Es ist geschafft, nach zähen Verhandlungen, die über 4 Jahre dauerten, konnte die BRF ihr erstes Grundstück käuflich erwerben. Es ist aber nur ein kleines Ziel, da die nächsten Käufe in Angriff genommen werden müssen. Hierzu führen wir gerade eine Umfrage zum Mieterstatus durch, um den Anteil an Eisenbahnern in unseren Wohnungen zu ermitteln. Gemäß ei-

nem Kaufmodell des BEV würden wir für einen Anteil von über 50 % an aktiven Eisenbahnern sowie Rentnern / Pensionisten einen Preisabschlag bekommen. Weiterhin muss die Finanzierung der Käufe verhandelt und Sicherheiten geschaffen werden. Der größte Anteil der Verträge (siehe Darstellung Übersichtsplan Laufzeiten Erbpacht) läuft im Jahr 2038 aus. Wir müssen heute die richtigen Weichen zur Sicherung unserer Grundstücke und zum Erhalt der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann stellen. Hierzu ist es wichtig, dass jedes Genossenschaftsmitglied seinen Beitrag dazu leistet und wir müssen den Genossenschaftsgedanken wieder in Vordergrund heben!

Bauprojekte Außenanlagen 2015

Im Jahr 2015 haben wir 2 kleine und 1 großes Bauprojekt abgeschlossen, welche schon in 2014 geplant und teilweise begonnen wurden. So wurde in der Situlistr. 29 -33a die Parkplatzsituation verbessert sowie für Fahrräder und Mülltonnen eine Überdachung gebaut. Im Hofbereich der Situlistr. 3-23 wurden überdachte Motorradabstellplätze geschaffen. Auch in der Heinrich-Geißler-Str. 1 – 17 haben wir zwei Müllhäuschen und eine überdachte Fahrradabstellplatz geschaffen.

Die Lützesteinerstr. 10 -16 und die Rappoltsteinerstr. 15 – 21 waren Schauplatz einer größeren Baumaßnahme. Im ersten Bauabschnitt wurde auf



beiden Grundstücksseiten jeweils ein Müllplatz abgerissen und zusammengelegt. Die entstandene freie Fläche wurde zu Parkplätzen umgebaut. Im Sommer 2015 begann dann der zweite umfangreiche Bauabschnitt, dieser beinhaltet den Abriss der zweiten Müllplätze, den Bau von 4 Einhausungen mit Holzlattung und Dachbegrünung für die Müllbehälter und Fahrradstellplätze. In den Grünstreifen vor und hinter den Wohnhäusern wurden Versickerungschächte eingebaut, somit wird das Regenwasser im Erdreich versickert und nicht mehr über die Kanalisation entwässert. Die Regenwasserentwässerung der Hoffläche und der neuen Einhausungen erfolgt über die Grünflächen zwischen den Wohnhäusern. Durch diese Umbaumaßnahme entsprechen wir den gesetzlichen Auflagen und sind

nach der Abnahme durch die MSE (Münchner Stadtentwässerung) von der Zahlung für die Niederschlagswasserabgabe befreit.

Es entstanden ca. 16 neue Parkplätze welche zwar aufgrund der fehlenden Kennzeichnung der Parkflächen erst im Jahr 2016 vermietet werden konnten. Die Grünflächen wurden teilweise neu angelegt, neubepflanzt und Sitzmöglichkeiten geschaffen.

Firmen:

Planung und Bauüberwachung: SZplan, Planung und Überwachung Kanal: Ing. Löwe Bauleistung Fa. Haderstorfer, Einhausungen: Metallbau Erbeskorn

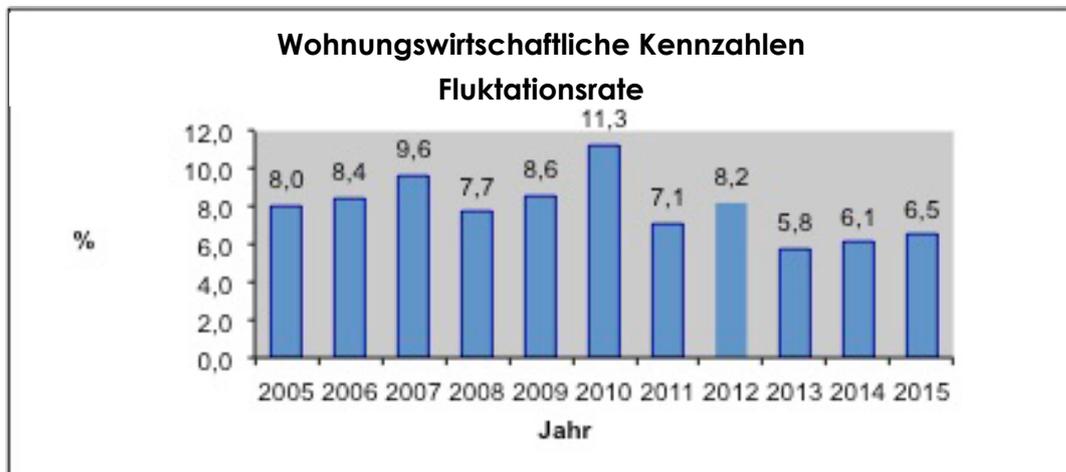




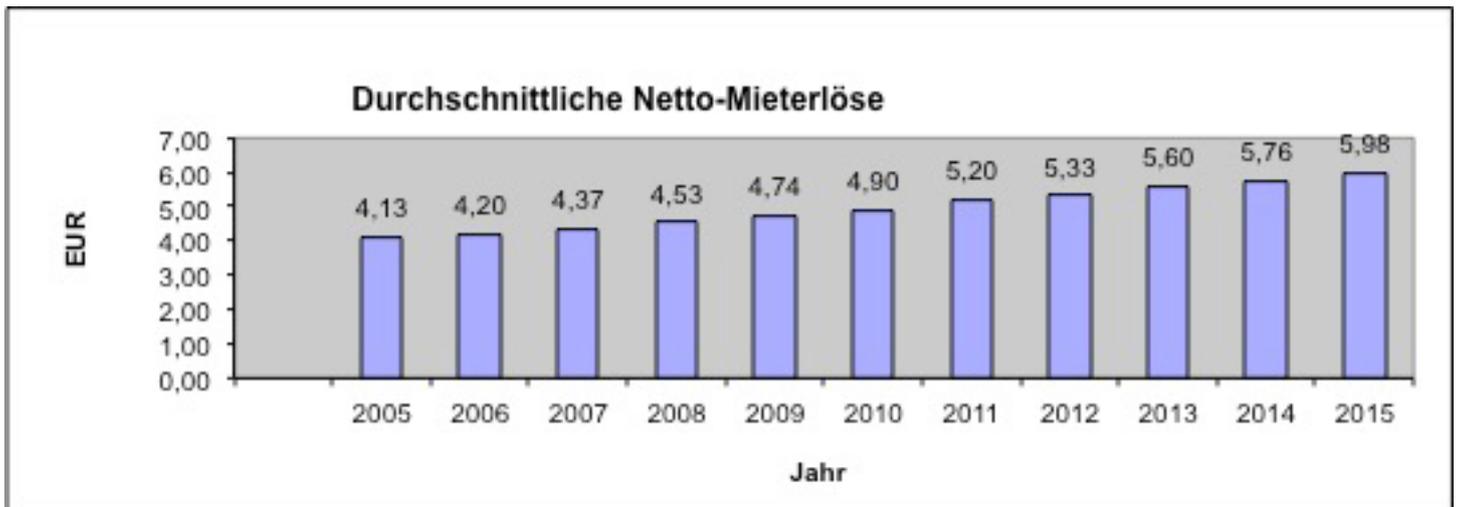
Risikomanagement

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.

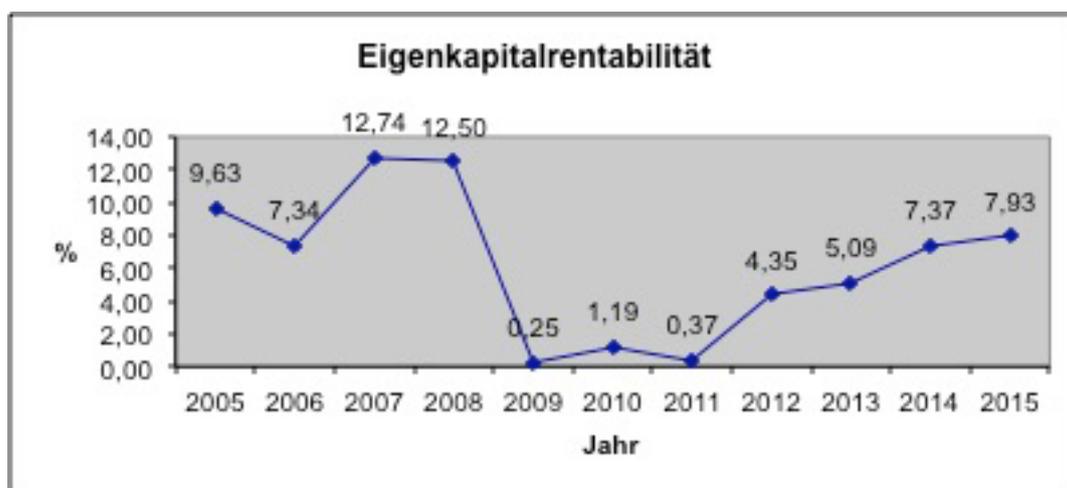


Bei insgesamt 62 (Vj.: 58) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 6,5 %, die gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bietet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.



Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2015 954 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 2015 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft aufgrund der ausrei-

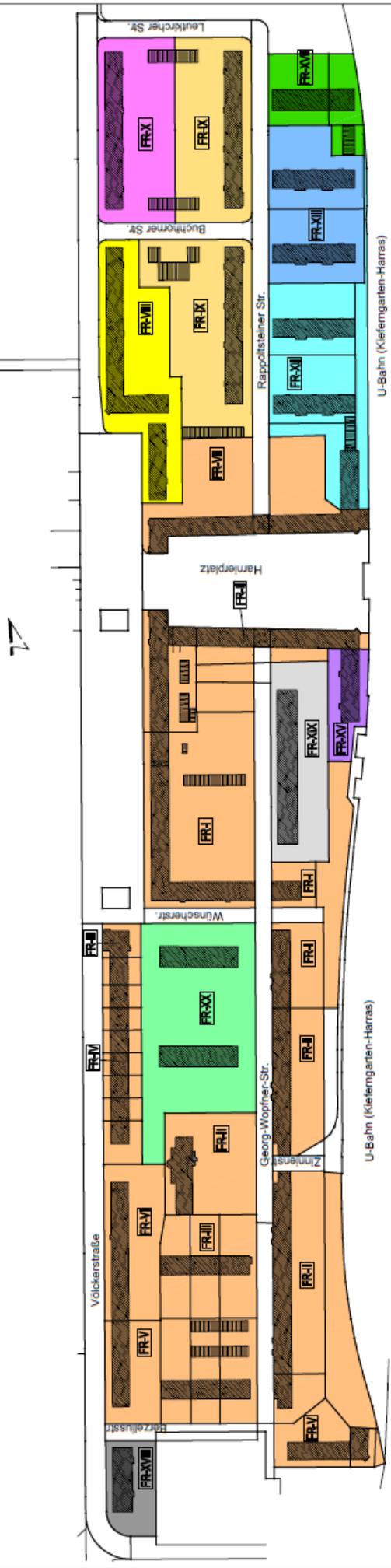
chend hohen Nachfrage problemlos. Ausfälle durch Leerstand treten nur durch die regelmäßig, im Zusammenhang mit Mieterwechseln, notwendigen Modernisierungen auf. Durch die konsequente Anpassung bei Neuvermietungen an den Münchner Mietpiegel stiegen die durchschnittlichen Nettomieterlöse auf nunmehr 5,98 €/je qm/Monat.



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch den stetigen Anstieg der Mieteinnahmen und rückläufigen Instandhaltungskosten verbessert sich die Eigenkapitalrentabilität im Geschäftsjahr. Die vollständige

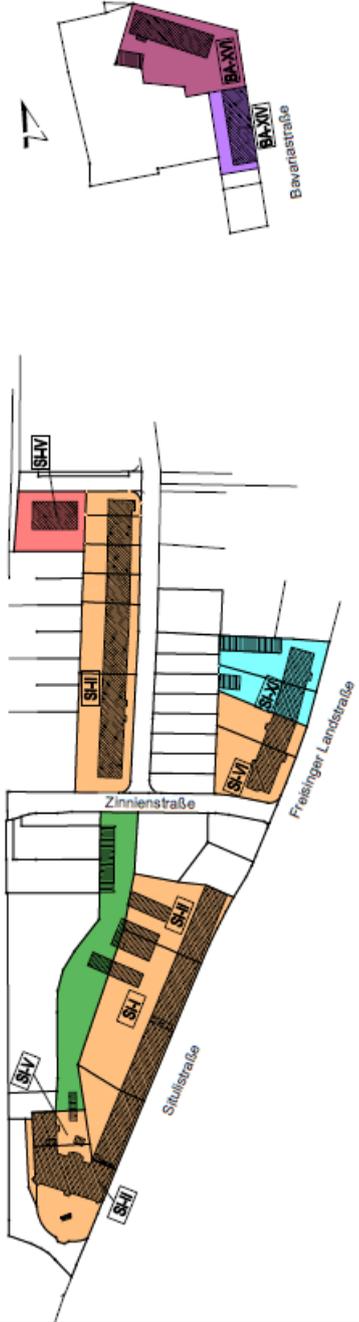
Entschuldung wirkt sich positiv auf das Gesamtergebnis aus. Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin zufrieden stellend.



Legende

Laufzeiten der Erbpacht bis

| | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 2034 | 2038 | 2048 | 2049 | 2050 | 2052 | 2053 |
| 2054 | 2055 | 2057 | 2059 | 2065 | 2067 | 2056 |



Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG
 Hamierplatz 10, 80939 München


Übersichtsplan Laufzeiten Erbpacht
 Die Grenzen wurden aus der digitalen Flurkarte übernommen.

Planverfasser: **KARNER INGENIEURE GmbH**
 Ingolstädter Straße 12, 80607 München
 Telefon: (089) 35 62 92 - 0
 eMail: mailbox@karnering.de

Zeichnung-Nr.: 33349-004a-011
 Maßstab: ohne
 Datum: 17.05.2016
 Bearbeiter: H. Ande

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2015 zur Vermeidung von Leerständen 14 Wohnungen mit einem zeitgemäßen

Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 632.797,45 € aufgewendet.

| WE | Hs. | Whg. | Bezeichnung | Eingang | Summe in € | wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard |
|--------------------|-----|------|--------------------------|--------------|-------------------|--|
| 1 | 13 | 56 | Georg-Wopfner-Straße 27 | 1. OG links | 49.015,11 | Heiz. San. Elekt. |
| 3 | 7 | 192 | Völckerstraße 46 | 2. OG rechts | 35.136,15 | Heiz. San. Elekt. |
| 4 | 5 | 216 | Völckerstraße 34 | 1. OG links | 49.708,47 | Heiz. San. Elekt. |
| 5 | 8 | 362 | Völckerstraße 14 | 2. OG links | 49.528,01 | Heiz. San. Elekt. |
| 7 | 6 | 433 | Harnierplatz 8 | 1. OG links | 31.700,15 | Heiz. San. Elekt. |
| 8 | 4 | 502 | Frankplatz 24 | 3. OG rechts | 46.561,55 | Heiz. San. Elekt. |
| 8 | 7 | 531 | Lützelsteiner Straße 6 | 1. OG mitte | 46.315,51 | Heiz. San. Elekt. |
| 9 | 4 | 592 | Rappoltsteiner Straße 13 | 2. OG links | 47.861,41 | Heiz. San. Elekt. |
| 9 | 4 | 596 | Rappoltsteiner Straße 13 | 3. OG mitte | 47.219,83 | Heiz. San. Elekt. |
| 9 | 6 | 615 | Rappoltsteiner Straße 17 | 2. OG links | 49.696,37 | Heiz. San. Elekt. |
| 9 | 8 | 640 | Rappoltsteiner Straße 21 | 2. OG mitte | 40.925,89 | Heiz. San. Elekt. |
| 10 | 2 | 668 | Lützelsteiner Straße 12 | 3. OG rechts | 49.693,37 | Heiz. San. Elekt. |
| 13 | 2 | 771 | Rappoltsteiner Straße 16 | 2. OG links | 51.056,49 | Heiz. San. Elekt. |
| 19 | 2 | 903 | Georg-Wopfner-Straße 54 | 3. OG links | 38.379,14 | Heiz. San. Elekt. |
| Gesamtsumme | | | | | 632.797,45 | |

Instandhaltung

Laufende Instandhaltungskosten

| | | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 110 | Dachdeckerarbeiten | 42.340,43 | 17.828,63 | 62.381,49 | 14.709,46 | 150.235,88 |
| 120 | Kaminarbeiten | 14.920,94 | 53.623,09 | 17.955,61 | 22.723,66 | 45.825,06 |
| 130 | Elektroarbeiten | 160.767,45 | 147.036,20 | 230.529,61 | 211.798,27 | 141.416,49 |
| 140 | Leuchten, Lampen | 0,00 | 793,47 | 2.405,33 | 3.341,39 | 8.065,30 |
| 150 | Sprechanlagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 160 | Empfangsantenne | 303,69 | 101,15 | 249,55 | 214,82 | 0,00 |
| 170 | Klempnerarbeit | 40.720,29 | 16.814,14 | 23.869,85 | 26.779,98 | 28.544,84 |
| 180 | Putzarbeiten | 140.953,08 | 119.004,93 | 171.065,97 | 165.934,94 | 153.690,81 |
| 181 | Balkonarbeiten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 190 | Fliesenarbeiten | 23.340,79 | 21.344,88 | 28.178,23 | 18.360,54 | 26.176,66 |
| 200 | Fensterarbeiten | 114.346,24 | 113.235,77 | 155.724,38 | 134.475,70 | 130.099,87 |
| 210 | Türarbeiten | 41.551,50 | 68.731,65 | 65.398,42 | 97.802,22 | 48.735,20 |
| 220 | Parkettarbeiten | 81.892,91 | 118.148,07 | 139.315,04 | 150.505,53 | 144.260,50 |
| 230 | Beschlagarbeiten | 0,00 | 1.968,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 240 | Schließanlage | 2.400,14 | 3.744,20 | 3.545,64 | 5.931,41 | 4.058,17 |
| 250 | Briefkastenanlage | 499,80 | 2.809,56 | 5.080,22 | 0,00 | 4.332,40 |
| 260 | Rollladenarbeiten | 28.638,90 | 21.874,39 | 24.277,89 | 25.642,03 | 26.419,55 |
| 270 | Schlosserarbeiten | 24.545,51 | 17.507,36 | 10.651,19 | 27.904,17 | 21.585,60 |
| 280 | Maler- und Lackiererarbeiten | 82.374,74 | 69.965,50 | 74.736,85 | 84.118,88 | 63.727,44 |
| 290 | Wand- und Deckenarbeiten | 6.303,87 | 0,00 | 90,44 | 4.189,70 | 68.010,25 |
| 300 | Gas- und Wasserinstallation | 245.886,35 | 267.731,91 | 376.352,51 | 295.334,59 | 218.319,29 |
| 301 | Wartung u. Reinigung Gasarb. | 16.754,74 | 9.089,70 | 7.275,38 | 3.161,74 | 5.875,32 |
| 310 | Sanitäre Einrichtungsgegenst. | 28.910,32 | 15.674,19 | 33.079,22 | 12.604,17 | 31.198,59 |
| 320 | Straßen, Wege, Plätze | 49.400,41 | 46.885,59 | 71.501,28 | 3.032,33 | 42.556,12 |
| 321 | Baureinigung | 9.713,83 | 12.717,16 | 10.162,68 | 16.540,19 | 11.508,63 |
| 322 | Kanalarbeiten | 9.934,96 | 48.780,35 | 51.001,60 | 158.011,67 | 197.381,47 |
| 323 | Baunebenkosten | 6.248,93 | 2.261,00 | 15.305,98 | 12.455,02 | 92.158,07 |
| 329 | Vorräte, Regiebetrieb | 56.243,16 | 60.016,50 | 63.806,40 | 49.874,37 | 59.764,86 |
| Gesamtbetrag | | 1.228.992,98 | 1.257.687,71 | 1.643.940,76 | 1.545.446,78 | 1.723.946,37 |

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

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

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 1,00 | 1,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 4.930.022,66 | | 4.981.996,81 |
| Maschinen | 954,33 | | 0,51 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 33.493,43 | | 43.901,72 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 42.609,99 |
| Bauvorbereitungskosten | 53.261,76 | 5.017.732,18 | 8.683,93 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 52,00 | 52,00 | 52,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 5.017.785,18 | 5.077.245,96 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.077.703,83 | 1.061.455,80 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 111.990,76 | | 87.540,44 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 59.758,48 | 171.749,24 | 48.342,51 |
| Wertpapiere | | 0,00 | 25.155,56 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 4.639.840,26 | | 4.311.398,62 |
| Bausparguthaben | 3.733.247,16 | 8.373.087,42 | 3.477.746,88 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.462,21 | 1.474,67 |
| Bilanzsumme | | 14.641.787,88 | 14.090.360,44 |

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 23.400,00 | | 24.700,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 568.620,00 | 592.020,00 | 570.180,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | | | |
| Kapitalrücklage | | 52.543,54 | 47.743,54 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 895.387,50 | | 895.387,50 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 10.704.493,56 | 11.599.881,06 | 9.731.068,28 |
| davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: | 33.425,28 € | | (32.684,95 €) |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | 940.000,00 € | | (800.000,00 €) |
| Bilanzgewinn / Jahresüberschuss | | 34.863,86 | 33.425,28 |
| Eigenkapital insgesamt | | 12.279.308,46 | 11.302.504,60 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 422.743,66 | | 823.122,43 |
| Sonstige Rückstellungen | 845.771,61 | 1.268.515,27 | 935.360,58 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.045.978,31 | | 972.575,33 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 25.238,95 | | 13.749,06 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 18.571,38 | | 32.908,15 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0,00 | 1.089.788,64 | 5.605,00 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 4.175,51 | 4.535,29 |
| Bilanzsumme | | 14.641.787,88 | 14.090.360,44 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2015

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|--------------|--------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | 5.030.140,04 | 4.882.434,17 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 16.248,03 | -5.652,95 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 437.899,18 | 448.406,25 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung | | 3.510.019,05 | 3.605.171,18 |
| Rohergebnis | | 1.974.268,20 | 1.720.016,29 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 441.081,52 | | 357.820,46 |
| b) soziale Abgaben | 77.332,22 | 518.413,74 | 62.909,79 |
| Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 291.158,62 | 308.193,37 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 190.079,82 | 141.670,81 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | 1,56 | | 1,56 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 90.051,79 | 90.053,35 | 73.791,58 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 240,47 | 224,68 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.064.428,90 | 922.990,32 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Steuern | | 89.565,04 | 89.565,04 |
| Jahresüberschuss | | 974.863,86 | 833.425,28 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | -940.000,00 | -800.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 34.863,86 | 33.425,28 |

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

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

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 Anlage-
spiegel 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 € 1.077.703,83 (Vorjahr: € 1.061.455,80). 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 Mielforderungen 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.

20

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

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 01.01.2015 | 1.092 |
| Zugang 2015 | 42 |
| Abgang 2015 | 45 |
| Bestand 31.12.2015 | 1.089 |

21

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.560,00 € verringert.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Robert Eggel | hauptamtliches Vorstandsmitglied |
| Enrico Schöps | hauptamtliches Vorstandsmitglied |
| Harald Bachmann (bis 30.06.2015) | Bahn-Betriebsinspektor a.D. |

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

D. Erläuterung zur Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten € | Zugänge des Geschäftsjahres € | Abgänge des Geschäftsjahres € | Umbuchungen (+/-) € | Abschreibungen (kumulierte) € | Buchwert am 31.12.15 € | Abschreibungen des Geschäftsjahres € |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 44.348,66 | | | | 44.347,66 | 1,00 | |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 13.845.531,49 | 184.042,00 | | 42.609,99 | 9.142.160,82 | 4.930.022,66 | 278.626,14 |
| Maschinen | 23.662,07 | 1.049,82 | | | 23.757,56 | 954,33 | 96,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 212.292,84 | 2.028,19 | 1.888,56 | | 178.939,04 | 33.493,43 | 12.436,48 |
| Anlagen im Bau | 42.609,99 | | | - 42.609,99 | | 0,00 | |
| Bauvorbereitungskosten | 8.683,93 | 48.660,32 | 4.082,49 | | | 53.261,76 | |
| | 14.132.780,32 | 235.780,33 | 5.971,05 | 0,00 | 9.344.857,42 | 5.017.732,18 | 291.158,62 |
| Andere Finanzanlagen | 52,00 | | | | | 52,00 | |
| Anlagevermögen insgesamt | 14.177.180,98 | 235.780,33 | 5.971,05 | 0,00 | 9.389.205,08 | 5.017.785,18 | 291.158,62 |

22

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 1.077.703,83 (Vorjahr € 1.061.455,80) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

| Verbindlichkeiten | insgesamt | Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr |
|--|--|--|
| | € | € |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.045.978,31 (972.575,33) | 1.045.978,31 (972.575,33) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 25.238,95 (13.749,06) | 25.238,95 (13.749,06) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen | 18.571,38 (32.908,15) | 18.571,38 (32.908,15) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0,00 (5.605,00) | 0,00 (5.605,00) |
| Gesamtbetrag | 1.089.788,64 (1.024.837,54) | 1.089.788,64 (1.024.837,54) |

VII. Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu.

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden EUR flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten.

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 31.12.2015 insgesamt 954 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten (ohne eigen genutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamt wohn-/nutzfläche von rund 53.600 m².

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2015 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 2015 betragen die durchschnittlichen Nettomiet erlöse 5,98 € je m²/Monat, was einen Anstieg von rund 3,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirt schaftung stiegen im Berichtsjahr um rund 2,93 % auf 5,03 Mio. €. Die insgesamt 62 Mieterwechsel im Jahr 2015 entsprechen einer Fluktuationsquo te von rund 6,5 % (Vorjahr 6,1 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2015 standen insge samt 13 Wohnungen leer. Der Leerstand ist aus schließlich modernisierungsbedingt.

Der gesamte Objektbestand befindet sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnver mögens. Die Laufzeit der entsprechenden Erb baurechtsverträge endet bei den ersten Grund stücken am 31.12.2038.

Die Mietausfallquote erhöhte sich geringfügig auf 1,5 % (im Vorjahr 1,7 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierun gen von Wohnungen, die die entsprechenden 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 we niger als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist aktuell mit zeitgemäßen Heizungs- und Sanitär systemen ausgestattet. Die Vermietbarkeit der Wohnungen erscheint auf absehbare Zeit gege ben. Es sind in vielen Fällen jedoch teils umfang reiche Modernisierungsmaßnahmen vor einer Wiedervermietung erforderlich.

Für die umfassende Einzelmodernisierung von weiteren 14 Wohnungen wurden im Geschäfts jahr rund 632 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 45 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungsstand ard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht hat, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Daneben fielen laufende Instand haltungskosten einschließlich eigener Regie betriebsleistungen in Höhe von 1,73 Mio. € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2015 wiederum mehr als 44 € je m² Wohnfläche für die Instand haltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 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 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 974,8 T€ wurden bereits vorab 940,0 T€ den Ergebnismrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2015 in Höhe von 34,8 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 30 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nur gering-

fällig 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 90 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings nur bei ca. 4 %.

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 Liquiditätsslage 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 Bilanzrechts-modernisierungsgesetz 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 2015 noch insgesamt 423 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 275 T€ zurückgestellt.

Die Finanzlage ist geordnet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 551 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei insbesondere die weitere Zunahme der liquiden Mittel um rund 584 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 Branchen-

durchschnitt liegenden Eigenmittelquote (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) mit rund 87 % 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 2015 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 20.05.2016

Der Vorstand

VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2015 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2015 und 2016. 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 2014 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 2014 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 31.12.2015 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

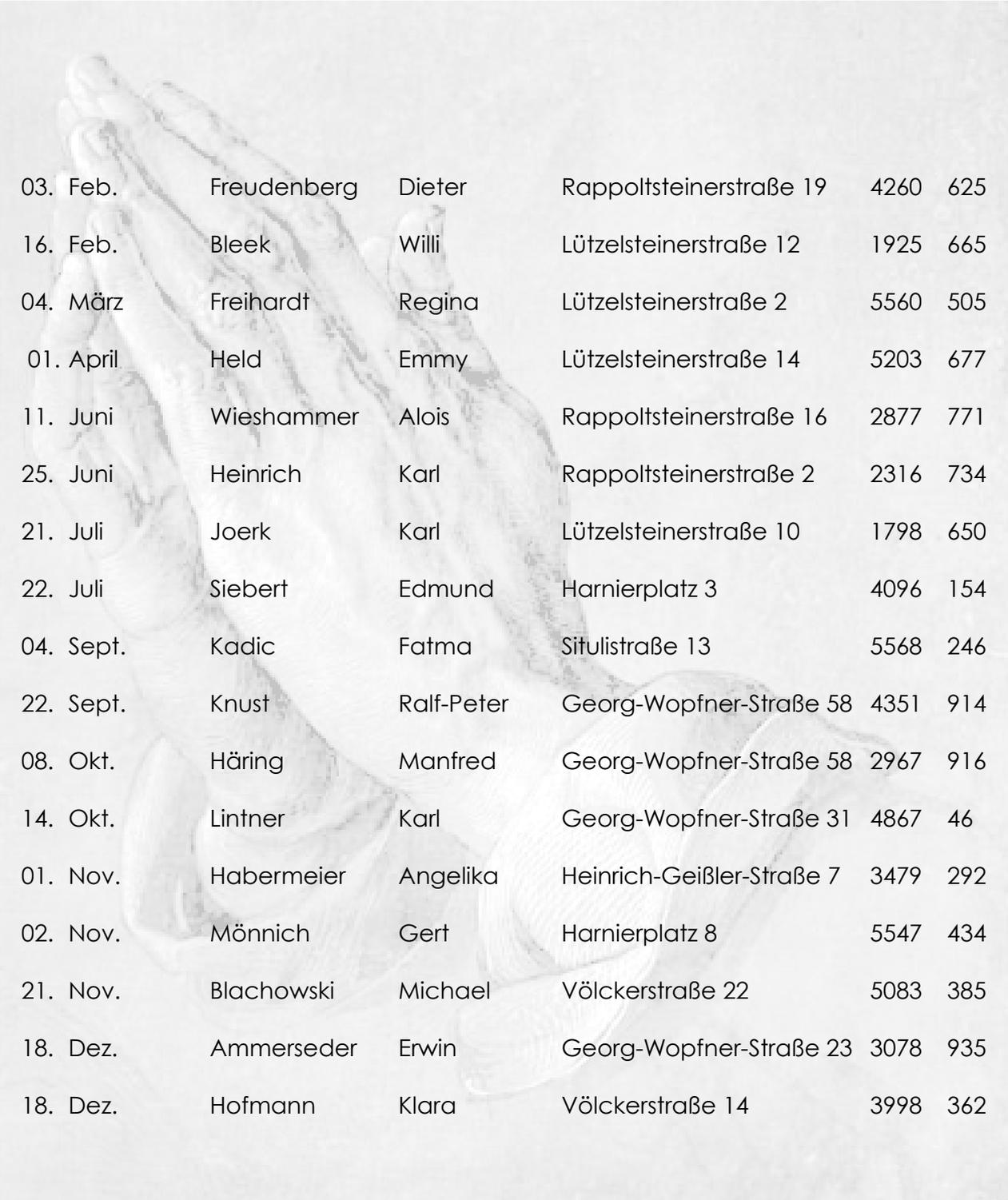
Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 20.05.2016

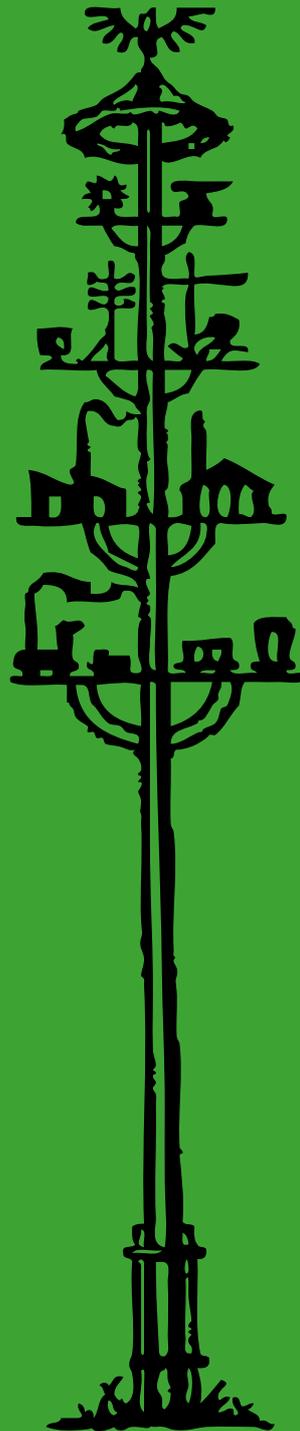
gez.Kötzel

Vorsitzender des Aufsichtsrates

IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2015



| | | | | | |
|-----------|-------------|------------|---------------------------|------|-----|
| 03. Feb. | Freudenberg | Dieter | Rappoltsteinerstraße 19 | 4260 | 625 |
| 16. Feb. | Bleek | Willi | Lützelsteinerstraße 12 | 1925 | 665 |
| 04. März | Freihardt | Regina | Lützelsteinerstraße 2 | 5560 | 505 |
| 01. April | Held | Emmy | Lützelsteinerstraße 14 | 5203 | 677 |
| 11. Juni | Wieshammer | Alois | Rappoltsteinerstraße 16 | 2877 | 771 |
| 25. Juni | Heinrich | Karl | Rappoltsteinerstraße 2 | 2316 | 734 |
| 21. Juli | Joerk | Karl | Lützelsteinerstraße 10 | 1798 | 650 |
| 22. Juli | Siebert | Edmund | Harnierplatz 3 | 4096 | 154 |
| 04. Sept. | Kadic | Fatma | Situlistraße 13 | 5568 | 246 |
| 22. Sept. | Knust | Ralf-Peter | Georg-Wopfner-Straße 58 | 4351 | 914 |
| 08. Okt. | Häring | Manfred | Georg-Wopfner-Straße 58 | 2967 | 916 |
| 14. Okt. | Lintner | Karl | Georg-Wopfner-Straße 31 | 4867 | 46 |
| 01. Nov. | Habermeier | Angelika | Heinrich-Geißler-Straße 7 | 3479 | 292 |
| 02. Nov. | Mönnich | Gert | Harnierplatz 8 | 5547 | 434 |
| 21. Nov. | Blachowski | Michael | Völckerstraße 22 | 5083 | 385 |
| 18. Dez. | Ammerseder | Erwin | Georg-Wopfner-Straße 23 | 3078 | 935 |
| 18. Dez. | Hofmann | Klara | Völckerstraße 14 | 3998 | 362 |



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