



**Baugenossenschaft Reichsbahnwerk  
Freimann e.G.**

# Geschäftsbericht

über das 90. Geschäftsjahr 2016

vom 1. Januar mit 31. Dezember 2016



# **Geschäftsbericht 2016**

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

**und Anhang für das 90. Geschäftsjahr  
vom 01.01.2016 bis 31.12.2016**

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 – 9
	Risikomanagement	10 – 11
	Bild „Rappoltsteiner Straße 8-12“	12
V.	Einzelmodernisierung	13
	Instandhaltung	14
VI.	Jahresabschluss 2016	15
	Bilanzen (aktiv)	16
	Bilanzen (passiv)	17
	Gewinn- und Verlustrechnung 2016	18
	Anhang zum Jahresabschluss 2016	19
	Allgemeine Angaben	19
	Bewertungsmethoden	19 - 20
	Sonstige Angaben	21
	Erläuterung zur Bilanz	22
VII.	Lagebericht des Vorstandes	23
	Geschäftsverlauf und Ergebnis	23
	Geschäftsfelder	23
	Investitionstätigkeit	24
	Lage des Unternehmens	25
	Risiko und Chancen	26
VIII.	Bericht des Aufsichtsrates	28
IX.	Todesfälle	29

## I. Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

## 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 Enrico Schöps	18.06.2013	05.06.2003

### **Aufsichtsrat**

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 14.06.2016 stellt sich die Zusammensetzung wie folgt dar:

4

	<b>letzte Wahl</b>	<b>Tätig seit</b>
<b>Vorsitzender</b>		
Herr Martin Kötzel	30.06.2015	2011
<b>stellv. Vorsitzender</b>		
Herr Rainer Emmrich	14.06.2016	2006
<b>Schrifführer</b>		
Herr Stefan Obermeier	24.06.2014	2014
<b>stellv. Schrifführer</b>		
Herr Hans-Peter Alischer	24.06.2014	2006
Herr Kurt Hirtreiter	14.06.2016	2011
Herr Otto Fiederer	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 Alischer und Herr Obermeier aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Aufsichtsräte stehen für eine erneute Amtszeit zur Verfügung.

## III. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2016)	1.089	2.187
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2016)	45	90
durch Todesfälle	11	23
durch Kündigung	32	63
durch Ausschluss	2	4
weitere Abgänge		
Zugang 2016 durch Beitritte	39	78
Bestand am 31.12.16	1.083	2.175

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€ 565.500,00) haben sich im Geschäftsjahr 2016 um € 3.120,00 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 Ergebnissrücklagen 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 14.06.2016 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 2015 umfassend vorgelesen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von € 14.641.787,88 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 2015 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2014 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.

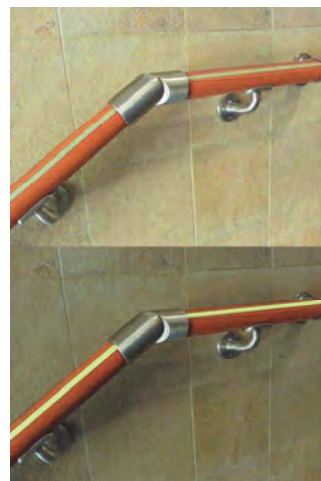
Im Rahmen der Ergänzungswahlen wurden zwei Aufsichtsräte wieder gewählt.

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



### Sanierung von Treppenhäusern in der Rappoltsteinerstr. 7 - 21

Aufgrund von statischen und brandschutztechnischen Auflagen mussten wir in den Jahren 2015 – 2017 die Treppenhäuser in den Wohngebäuden der Rappoltsteinerstr. 7 – 13 und Rappoltsteinerstr. 15 – 21 von Grund auf sanieren. Wir haben hier die Auflager der Dächer im Bereich Treppenhausvorbauten der Dachkonstruktion verstärkt und erneuert. Alle elektrischen Leitungen im Treppenhausbereich sind aufgrund einer Brandschutzauflage erneuert und in Unterputzrohre verlegt worden. Weiterhin wurden die Keller- und Speichereingänge mit Brandschutztüren ausgerüstet. Wir haben die Rundfenster im oberen Geschossbereich sowie die Briefkastenanlage erneuert. Die Treppenstufen mit den Podest-

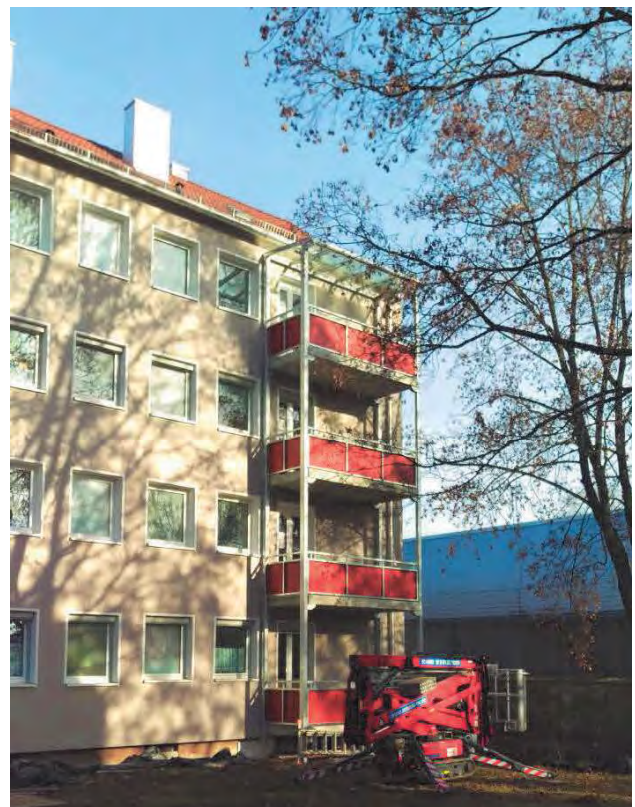


ten wurden abgeschliffen, eingelassen und mit einer Versiegelung versehen. Im Wandbereich der Zwischenpodeste der Treppenhäuser hat man eine Fuge eingearbeitet um der Rissbildung entgegenzuwirken. Des Weiteren wurden die Wände der Treppenhäuser überarbeitet, gespachtelt, grundiert und gestrichen. Zum Abschluss hat die Firma Flexo noch Handläufe mit fluoreszierenden Streifen zur bessern Sichtbarkeit im Dunkeln oder im Brandfall. Leider kam es bei dieser Baumaßnahme auch zu einigen Verzögerungen im Ablauf, da uns die Firma Telekom beim umschließen der Telefonanschlussverteiler der Häuser versetzt hatte. Hier half nur ein Schreiben an den Vorstand und Aufsichtsrat der Telekom damit diese Arbeiten abgeschlossen werden konnten.



## Großsanierungsprojekt in den Häusern Rappoltsteinerstr. 2 – 24

In den Jahren 2016 – 2019 führt die Baugenossenschaft in den Häusern der Rappoltsteinerstr. 2 – 24 eine größere Sanierungsmaßnahme durch. Im Jahr 2016 haben wir mit dem Gebäude in der Rappoltsteinerstr. 8 -12 begonnen. Folgende Baumaßnahmen wurden bzw. werden hier durchgeführt:



- Sanierung Dach: Erneuerung Dachziegel mit Unterkonstruktion und Einbringung einer Speicherbodendämmung.
- Sanierung Balkon: Abriss der alten Balkonanlage, Erneuerung der Bestandsbalkonanlage und Neubau von Balkonen im Bereich der Außenwohnungen mit Einbau von Balkontüren.
- Sanierung Fassade: im Bereich der südlichen Fassade wurde eine Fassadendämmung angebracht, hierzu war es bautechnisch notwendig bestehende Gasaußenwandheizungen zurückzubauen und durch andere Heizungen zu ersetzen. Die Fassade wurde gereinigt, von Bewuchs befreit und danach der Fassadenanstrich erneuert.
- Regenwasserentwässerung: Im Bereich der Südseite wird das Regenwasser vom Dach und Balkonanlagen umgebaut und in der Grünfläche versickert.

Leider hatten sich die Baumaßnahmen wegen der Wettersituation bis in Dezember 2016 verzögert.

### Information über weiter Baumaßnahme in der Baugenossenschaft

- Situlistraße 29 – 33a: Aufgrund mehrerer Wasserschäden in den Kellern der Situlistraße 31 und 33 mussten wir in 2016 die Regenwasserrohre von den Abwasserrohren trennen und zurückbauen. Hierbei wurde im Bereich der Hofflächen und Grünflächen Versickerungsschächte eingebaut und der Hof neu gepflastert.
- Georg-Wopfner-Str. 9: Eine kleinere Baumaßnahme wurde im Haus Georg-Wopfner-Str. 9 ausgeführt, auch hier wurde das Fundament im Kellerbereich Süd- und Westseite freigelegt, ausgetrocknet und mit einem Bitumenanstrich versehen.

- Georg-Wopfner-Str. 11 – 15: Im Anwesen Georg-Wopfner-Str. 11 - 15 hatten wir von der Münchner Stadtentwässerung (MSE) eine Auflage, die Abwasserkanäle zu sanieren. Diesbezüglich wird gefordert das Regenwasser von der Abwasserentsorgung abzutrennen und im Grundstück zu versickern.

Aufgrund der feuchten Keller im Haus Georg-Wopfner-Str. 15 haben wir die Kellerfundamente freigelegt, ausgetrocknet und mit einem Spezialverfahren abgedichtet. Bei diesem Verfahren wird Schaumglasschotter in Big-Backs im Bereich der Kellerfundamente verbaut. Um das Abtrocknen der Keller in Georg-Wopfner-Str. 15 zu begünstigen wurde der Putz abgeschlagen, ausgetrocknet und erneuert.

- Völckerstraße 30 – 38: Auch in den Kellern der Völckerstr. 30 – 38 haben wir die Problematik der Durchfeuchtung der Kellerwände auf der Westseite. Hier hat die Firma Freisler im Jahr 2016 mit der Sanierung der Kellerfundamente begonnen.





## Parkplatzsituation Georg-Wopfner-Straße, Berzeliusstraße und Wünscherstraße

Die Baugenossenschaft hat im Jahr 2016 einen großen Teil der Hofflächen, Gehwege und eigenen Straßen neu beschildert. Nach einer Übergangsphase haben wir in der Berzeliusstraße die ersten zwei Parkplätze im Bereich der Straßenfläche vermietet. Leider kam es hier in den ersten drei Wochen zu massiven Parkvergehen, welche über einen privaten Abschleppdienst geregelt werden mussten. Im Januar 2017 haben wir weitere 8 Parkplätze in der Wünscherstraße 2 – 4 an unsere Mieter übergeben können. Aufgrund der hohen Interessentennachfrage musste bei der Vergabe das Losverfahren über die Zuteilung der Parkplätze entscheiden. Es ist geplant bis zum 3. Quartal 2017 die nächsten Parkplätze im Straßenverlauf der Georg-Wopfner-Straße an unsere Mieter zu vermieten.

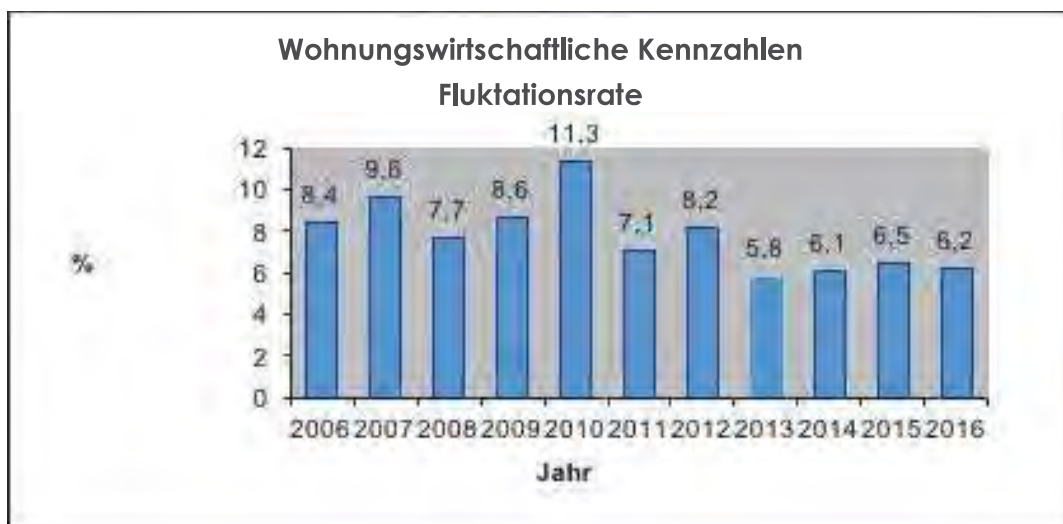


Rappoltsteiner Straße 8-12, nach Beendigung der Baumaßnahme

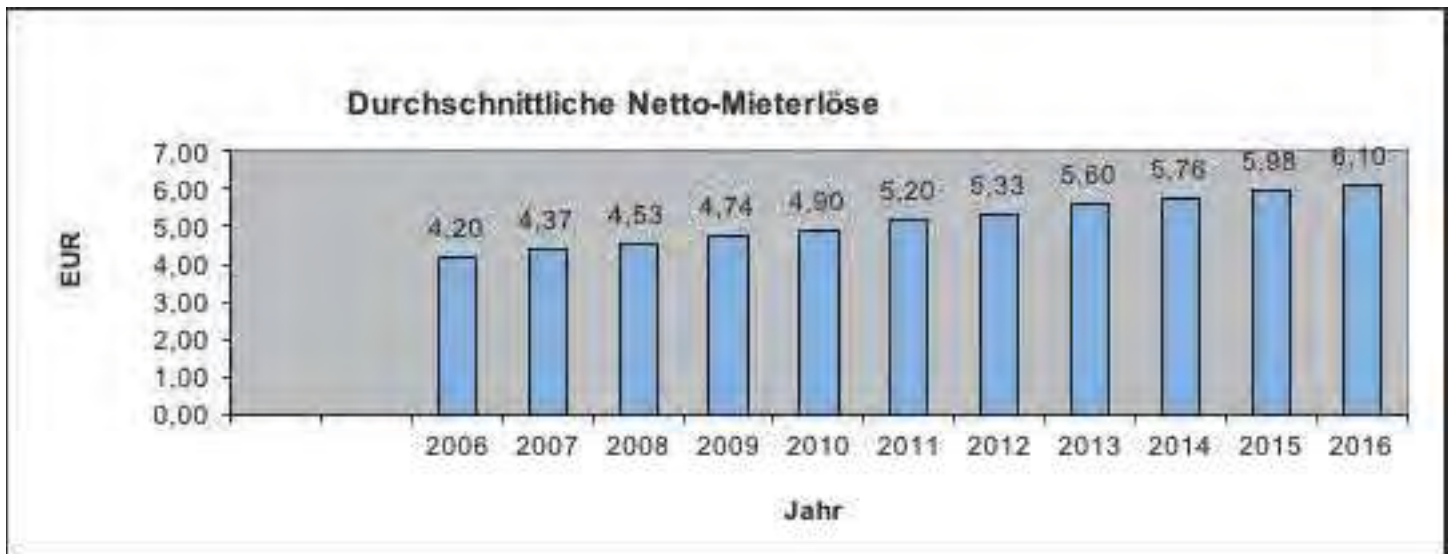
## Risikomanagement

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.: 62) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 6,2 %, 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 31.12.2016 953 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 2016 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft aufgrund der ausreichend

hohen Nachfrage problemlos. Ausfälle durch Leerstand treten nur durch die regelmäßig, im Zusammenhang mit Mieterwechseln, notwendigen Modernisierungen auf. Durch die konsequente Anpassung bei Neuvermietungen an den Münchner Mietspiegel stiegen die durchschnittlichen Nettomieterlöse auf nunmehr 6,10 € je qm/Monat.

II



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch die hohen Instandhaltungskosten verringerte sich die Eigenkapitalrentabilität im Geschäftsjahr. Die vollständige Entschuldung

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



## Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2016 zur Vermeidung von Leerständen 10 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstan-

dard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRG für Wohnungsmodernisierungen 456.835,41 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €
1	10	43	Frankplatz 2	1. OG rechts	46.502,04
1	11	1704	Georg-Wopfner-Straße 31	EG rechts	87.487,77
6	5	385	Völckerstraße 22	EG links	44.021,24
6	7	394	Völckerstraße 26	EG rechts	5.332,87
7	2	412	Harnierplatz 16	1. OG links	43.437,49
7	7	440	Harnierplatz 6	1. OG rechts	49.938,97
8	2	1703	Frankplatz 20	2. OG links	74.167,11
12	4	723	Rappoltsteiner Straße 4	2. OG links	49.568,97
12	8	758	Rappoltsteiner Straße 8	3. OG rechts	52.808,95
19	2	902	Georg-Wopfner-Straße 54	2. OG rechts	3.570,00
<b>Gesamtsumme</b>					<b>456.835,41</b>

## Laufende Instandhaltungskosten

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

VI. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

**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 2016

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.360.078,37		4.930.022,66
Maschinen	849,33		954,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.165,88		33.493,43
Bauvorbereitungskosten	62.506,35		53.261,76
Geleistete Anzahlungen	258,77	5.447.858,70	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>5.447.911,70</b>	<b>5.017.785,18</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.106.009,36	1.077.703,83
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	80.798,94		111.990,76
Sonstige Vermögensgegenstände	33.260,62	114.059,56	59.758,48
<b>Wertpapiere</b>		0,00	0,00
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.274.139,42		4.639.840,26
Bausparguthaben	3.993.866,02	8.268.005,44	3.733.247,16
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.635,33	1.462,21
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.937.621,39</b>	<b>14.641.787,88</b>



## Bilanz zum 31. Dezember 2016

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.880,00		23.400,00
der verbleibenden Mitglieder	565.500,00	588.380,00	568.620,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		61.053,54	52.543,54
<b>Kapitalrücklage</b>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	11.439.357,42	12.334.744,92	10.704.493,56
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:	34.863,86 €		(33.425,28 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	700.000,00 €		(940.000,00 €)
<b>Bilanzgewinn / Jahresüberschuss</b>		34.168,09	34.863,86
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		13.018.346,55	12.279.308,46
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	29.757,93		422.743,66
Sonstige Rückstellungen	721.330,53	751.088,46	845.771,61
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Erhaltene Anzahlungen	1.058.154,22		1.045.978,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.375,29		25.238,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.366,05		18.571,38
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.163.895,56	0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.290,82	4.175,51
<b>Bilanzsumme</b>		<b>14.937.621,39</b>	<b>14.641.787,88</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. - 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.153.595,74	5.030.140,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.305,53	16.248,03
Sonstige betriebliche Erträge		429.834,12	437.899,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirt- schaftung		3.904.038,98	3.510.019,05
<b>Rohergebnis</b>		1.707.696,41	1.974.268,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	437.758,78		441.081,52
b) soziale Abgaben	76.154,79	513.913,57	77.332,22
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		304.543,72	291.158,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.959,12	190.079,82
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,56		1,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	77.657,68	77.659,24	90.051,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		206,11	240,47
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		823.733,13	1.064.428,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		89.565,04	89.565,04
<b>Jahresüberschuss</b>		734.168,09	974.863,86
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-700.000,00	-940.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		34.168,09	34.863,86

## Anhang des Jahresabschlusses 2016

### 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

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

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

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um linear, planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Finanzanlagen sowie das Umlaufvermögen wurden 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:

- Wohnbauten	80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten	15 – 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 10 Jahre

## Umlaufvermögen

In der Position unfertige Leistungen sind € 1.106.009,36 (Vorjahr: € 1.077.703,83) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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

## Rückstellungen

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nach Art. 67 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten und bei Inanspruchnahme über sonstige betriebliche Erträge (T€ 392,9) aufgelöst.

## Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind unbesichert und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

## D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung 392.985,73 €

Erträge aus früheren Jahren 17.009,81 €.

## E. Sonstige Angaben

(ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	-	-	22
	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>22</u>

### . Mitgliederbewegung

Bestand 01.01.2016	1.089
Zugang 2016	39
Abgang 2016	45
Bestand 31.12.2016	1.083

21

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.120,00 € vermindert.

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

### . Mitglieder des Vorstandes

Robert Eggl	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Enrico Schöps	hauptamtliches Vorstandsmitglied

### . Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Kötzler - 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

## F. Erläuterung zur Bilanz

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.16 €	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>	14.072.183,48	723.484,82			9.435.589,93	5.360.078,37	293.429,11
<b>Maschinen</b>	24.711,89	0,00			23.862,56	849,33	105,00
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	212.432,47	1.682,06	2.588,72		187.359,93	24.165,88	11.009,61
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	53.261,76	9.244,59				62.506,35	
<b>geleistete Anzahlungen</b>	0,00	258,77	0,00			258,77	
	14.362.589,60	734.670,24	2.588,72	0,00	9.646.812,42	5.447.858,70	304.543,72
<b>Andere Finanzanlagen</b>	52,00					52,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	14.406.990,26	734.670,24	2.588,72	0,00	9.691.160,08	5.447.911,70	304.543,72

22

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 1.106.009,36 (Vorjahr € 1.077.703,83) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
	€	€
Erhaltene Anzahlungen	1.058.154,22 (1.045.978,31)	1.058.154,22 (1.045.978,31)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.375,29 (25.238,95)	38.375,29 (25.238,95)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	67.366,05 (18.571,38)	67.366,05 (18.571,38)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	1.163.895,56 1.089.788,64	1.163.895,56 (1.089.788,64)

## VII. Lagebericht des Vorstandes

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Geschäftsverlauf

##### 1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der + 1,6 % betrug.

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. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Aufgrund hoher Baugrundpreise und Baukosten wurden in den vergangenen Jahren Wohnraum eher im gehobenen Segment errichtet mit der Folge, dass das Objektangebot im unteren und mittleren Preissegment stark ausgedünnt ist. Vor dem Hintergrund der im Jahr 2015 enorm gestiegenen Zuwanderung wird eine Verstärkung dieser Situation auch im Mietbereich erwartet. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbaunehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor

dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7% auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

## 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 31.12.2016 insgesamt 953 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten (ohne eigen-genutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamt-wohn-/nutzfläche von rund 53.600 m<sup>2</sup>.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2016 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 2016 betragen die durchschnittlichen Nettomiet-erlöse 6,10 €/je m<sup>2</sup>/Monat, was einen Anstieg von rund 2,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirt-schaftung stiegen im Berichtsjahr um rund 2,45 %

auf 5,15 Mio. €. Die insgesamt 58 Mieterwechsel im Jahr 2016 entsprechen einer Fluktuationsquo-te von rund 6,15 % (Vorjahr 6,5 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2016 standen insge-samt 22 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 erhöht sich geringfügig auf 2,03 % (im Vorjahr 1,5 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die die entsprechenden Leer-standszeiten 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 10 Wohnungen (davon Zusammen-legung von zwei Wohnungen) wurden im Ge-schäftsjahr rund 456 T€ aufgewendet, das ent-spricht ungefähr 45 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungs-



standard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht hat, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1,23 Mio. € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2016 wiederum mehr als 51 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 wurde ein erstes Grundstück (T€ 655) für den Bestand erworben.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 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. Weiterhin ist der Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2017 geplant.

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 734 T€ wurden bereits vorab 700 T€ den Ergebnismrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2016 in Höhe von 34,2 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 12 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 393 T€ positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rund 78 T€ positiv beeinflusst. Bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr allerdings nur bei ca. 2 %.

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 393 T€ aus den Rückstellungen entnommen. Damit stehen zum Ende des Geschäftsjahres 2016 noch insgesamt 30 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 139 T€ zurückgestellt.

Die Finanzlage ist geordnet.

## 2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 295 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei der Erwerb eines Grundstücks im Anlagevermö-

gen und dementsprechend die Verminderung der liquiden Mittel um rd. 105 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 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. Risikobericht

### 3.1. 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.

## 3.2. 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.

## 3.3. 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.

## 4. 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 Verhandlungen ein weiteres Erbbaugrundstück zu erwerben. Der Kauf des Grundstücks soll mit Eigenmitteln 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 ein ähnlich positives Ergebnis in Höhe von ca. 300 T€ 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 2016 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 16.05.2017

## Der Vorstand

## VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2016 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2016 und 2017. 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 2015 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 2015 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 31.12.2016 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

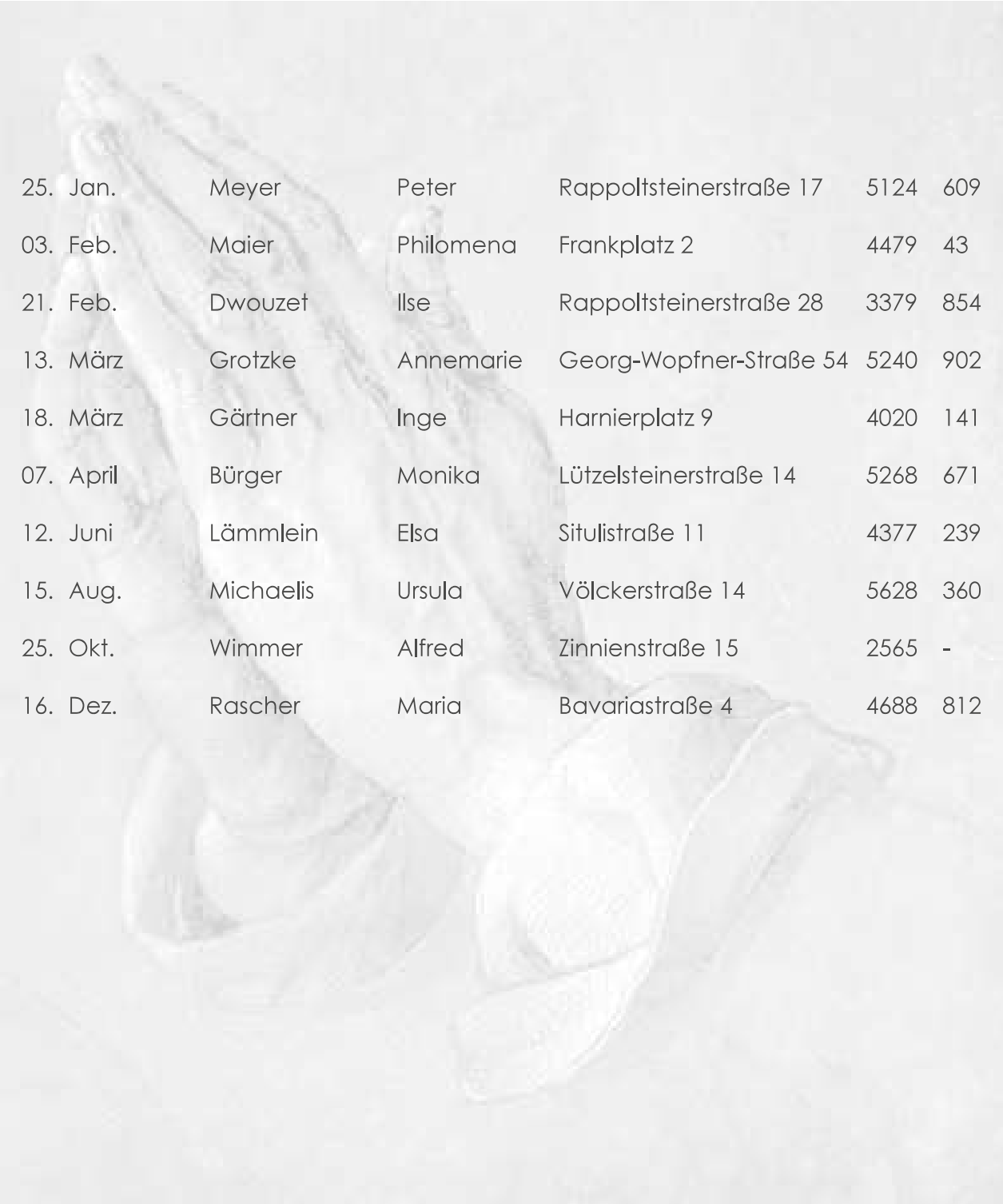
Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 16.05.2017

gez. Kötzel

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**

## IX. Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2016



25. Jan.	Meyer	Peter	Rappoltsteinerstraße 17	5124	609
03. Feb.	Maier	Philomena	Frankplatz 2	4479	43
21. Feb.	Dwouzet	Ilse	Rappoltsteinerstraße 28	3379	854
13. März	Grotzke	Annemarie	Georg-Wopfner-Straße 54	5240	902
18. März	Gärtner	Inge	Harnierplatz 9	4020	141
07. April	Bürger	Monika	Lützelsteinerstraße 14	5268	671
12. Juni	Lämmlein	Elsa	Situlistraße 11	4377	239
15. Aug.	Michaelis	Ursula	Völckerstraße 14	5628	360
25. Okt.	Wimmer	Alfred	Zinnienstraße 15	2565	-
16. Dez.	Rascher	Maria	Bavariastraße 4	4688	812





Grünfläche Südseite Harnierplatz 9



**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)