

2017

Geschäftsbericht

über das 91. Geschäftsjahr 2017



Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk
Freimann e.G.

Geschäftsbericht 2017

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 91. Geschäftsjahr

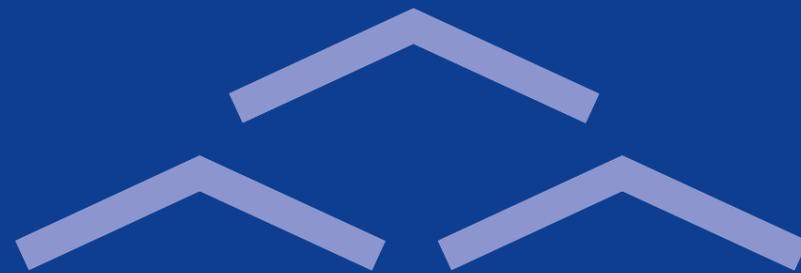
vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

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



	Inhaltsverzeichnis	3
I	Organisation	4
	Allgemeines	4
	Organe der Genossenschaft	4
II	Mitgliederbewegung	5
III	Vorstand	6
	Bericht des Vorstandes	6
	Risikomanagement	10
	Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	10
IV	Instandhaltung	14
	Einzelmodernisierung	14
	Laufende Instandhaltungskosten	15
V	Jahresabschluss 2017	16
	Bilanzen (aktiv)	17
	Bilanzen (passiv)	19
	Gewinn- und Verlustrechnung 2017	21
VI	Anhang	22
	Allgemeine Angaben	22
	Bewertungsmethoden	22
	Bilanz-Posten	23
	GuV-Posten	25
	Sonstige Angaben	26
	Bilanzerläuterung	28
VII	Lagebericht des Vorstandes	31
	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	31
	Lage des Unternehmens	34
	Risikobericht	36
	Prognosebericht	37
VII	Bericht des Aufsichtsrates	38
IX	Todesfälle	39

I Organisation

1.1 Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017.

1.2 Organe der Genossenschaft

Vorstand	letzte Wahl	tätig seit
Herr Robert Ettl	20.06.2017	26.05.2000
Herr Enrico Schöps	20.06.2017	05.06.2003

Aufsichtsrat

Nach der letzten Mitgliederversammlung fand am 26.06.2017 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt:

	letzte Wahl	tätig seit
Vorsitzender		
Herr Martin Kötzel	30.06.2015	2011
stellv. Vorsitzender		
Herr Rainer Emmrich	14.06.2016	2006
Schriftführer		
Herr Stefan Obermeier	20.06.2017	2014
stellv. Schriftführer		
Herr Hans-Peter Alischer	20.06.2017	2006
Herr Kurt Hirtreiter	14.06.2016	2011
Herr 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 scheiden turnusgemäß Herr Kötzel und Herr Fiederer aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Aufsichtsräte stehen für eine erneute Amtszeit zur Verfügung.

II Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Verbleibene Mitglieder (Stand 01.01.2017)	1.083	2.175
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2017)	36	71
durch Todesfälle	18	35
durch Kündigung	18	36
durch Ausschluss weitere Abgänge		
Zugang 2017 durch Beitritte	51	102
Bestand am 31.12.17	1098	2206

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (573.560,00 €) haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 8.060,00 € erhöht.

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 BRG 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

III Vorstand

3.1 Bericht des Vorstandes

Herr Kötzel, Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRF e.G., eröffnete am 20.06.2017 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 2016 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von 14.937.621,39 € 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 2016 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2015 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 und zwei Vorstände wiedergewählt.

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

Wenn der Kaminkehrer kommt...

„Einmal im Jahr werden sämtliche Gasgeräte in den Wohnungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften vom Kaminkehrer überprüft. Diese Prüfung dient in erster Linie der Sicherheit aller Mieter im Objekt und soll verhindern, dass es bei Fehlfunktionen der Geräte oder der zugehörigen Abluftrohre und Kamine zu Erstickungsgefahr durch Kohlenmonoxid oder zu Brandgefahr wegen nicht korrekter Abstände zur Wand oder Möbeln kommt. Geprüft werden müssen übrigens alle Geräte, egal ob sie mit zur Wohnungsausstattung gehören, oder ob es sich um mieter eigene Geräte handelt.“

Der Kaminkehrer fungiert hier als Amtsperson und kann nach erfolgloser Ankündigung der Prüfungen diese auch zwangsweise über den Vermieter durchführen lassen. Dies kann bis zur Zwangsöffnung der Wohnung führen. Mit Ordnungs-/Bußgeld können hier schnell 1.000,- € und mehr fällig werden, welche dann letztendlich vom verursachenden Mieter zu tragen sind. Hierbei ist der Mehraufwand, welchen die BRF als Vermieter im Vorfeld hat, noch nicht eingerechnet.

Sollten Sie also eine solche Ankündigung von Ihrem Kaminkehrer oder schon ein Erinnerungsschreiben der BRF / Kaminkehrer in Ihrem Aushang / Briefkasten vorfinden, so bitten wir Sie den genannten Termin zu ermöglichen. Sollte Ihnen das nicht möglich sein, so finden Sie in den Ankündigungsschreiben eine Telefonnummer, unter welcher Sie eine separate, für Sie mögliche, Terminvereinbarung treffen können.

Wir danken für Ihre Mitarbeit. Sollten Sie fragen zu diesem Thema haben, so erreichen Sie uns unter den bekannten Telefonnummern oder per E-Mail unter info@brf-muenchen.de."

Quelle: vgl. „ebm Mieterinfo, Ausgabe 1 April 2018, S. 8, Wenn der Kaminkehrer kommt...Autoren: Walliser,Cindric“

Planung und Einbau der Rauchwarnmelder

Aufgrund einer gesetzlichen Vorgabe waren alle Vermieter in Bayern verpflichtet in die Mietwohnung Rauchwarnmelder bis zum 31.12.2017 einzubauen. Bei den Vorplanungen für die Durchführung des Einbaus, die schon im Jahr 2015 begonnen haben, wurde der Ausrüstungsstandard für unsere Wohnung festgelegt. Nach einer Ausschreibung und der daraus resultierenden Auswahl der Firma erfolgte die Beauftragung der Firma ISS GmbH. Nach einer weiteren Planungsphase erfolgte der Einbau / die Montage der Rauchwarnmelder an mehreren Terminen in unseren Wohnungen. Ab Herbst 2018 erfolgt die Wartung der Rauchwarnmelder durch die Firma ISS GmbH, hierzu bekommen alle Mieter rechtzeitig ein Anschreiben mit dem Durchführungstermin.

Information zu Baumaßnahmen der BRF im Jahr 2017

- Rappoltsteinerstraße 2 – 24:

Im Jahr 2017 haben wir die Sanierung unserer Häuser in der Rappoltsteinerstr. mit den Hausnummern 20, 22 und 24 fortgesetzt.

- Harnierplatz 2 – 8:

Im Anwesen Harnierplatz 2 - 8 hatten wir von der Münchner Stadtentwässerung (MSE) eine Auflage die Abwasserkanäle zu sanieren. Diesbezüglich wurde gefordert das Regenwasser von der Abwasserentsorgung abzutrennen und im Grundstück zu versickern.

Grundstückskauf der Erbpachtgrundstücke

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG besteht nun mittlerweile über 90 Jahre und bietet ihren Mitgliedern einen günstigen Wohnraum im Norden der Landeshauptstadt München. Im Geschäftsbericht über das 89. Geschäftsjahr 2015 hatten wir unsere Mitglieder über den anstehenden weiteren Erwerb der Erbbaugrundstücke, die Verfahrensweise betreff des Kaufmodelles vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und dem Dachverband der Wohnungswirtschaft (GdW) informiert. Im Jahr 2017 wurde ein Kaufantrag für das Grundstück in der Berzeliusstraße 5 – 7 beim BEV unter Mitwirkung des Aufsichtsrates gestellt und nach längeren Verhandlungen der Kaufvertrag am 20.09.2017 beim Notar Dr. Götte und Lautner am Maximiliansplatz in München unterzeichnet. Da bei diesem Kauf das Kaufmodell vom GdW / BEV als Berechnungsgrundlage verwendet wurde, konnten wir aufgrund der hohen Belegung mit Wohnungsfürsorgeberechtigten (Mitarbeiter DB AG / Rentner DB / Pensionisten BEV) einen Kaufpreisabschlag von 900.000,- € auf den Gesamtkaufpreis erzielen. Somit konnten wir dieses Grundstück für einen Gesamtkaufpreis von 1.584.017,71 € erwerben. Wir werden in den nächsten Jahren weitere Grundstücke aus der Erbpacht ablösen müssen, da bei der überwiegenden Anzahl unserer Grundstücke die Erbbauverträge im Jahr 2038 auslaufen. Die Vorstände Herr Robert Eggl und Herr Enrico Schöps haben in Zusammenarbeit mit dem Prüfungsverband VdW Bayern, einem Berater sowie unter Mit-

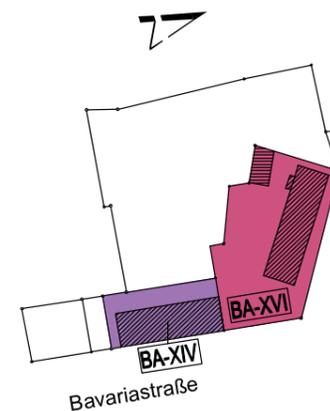
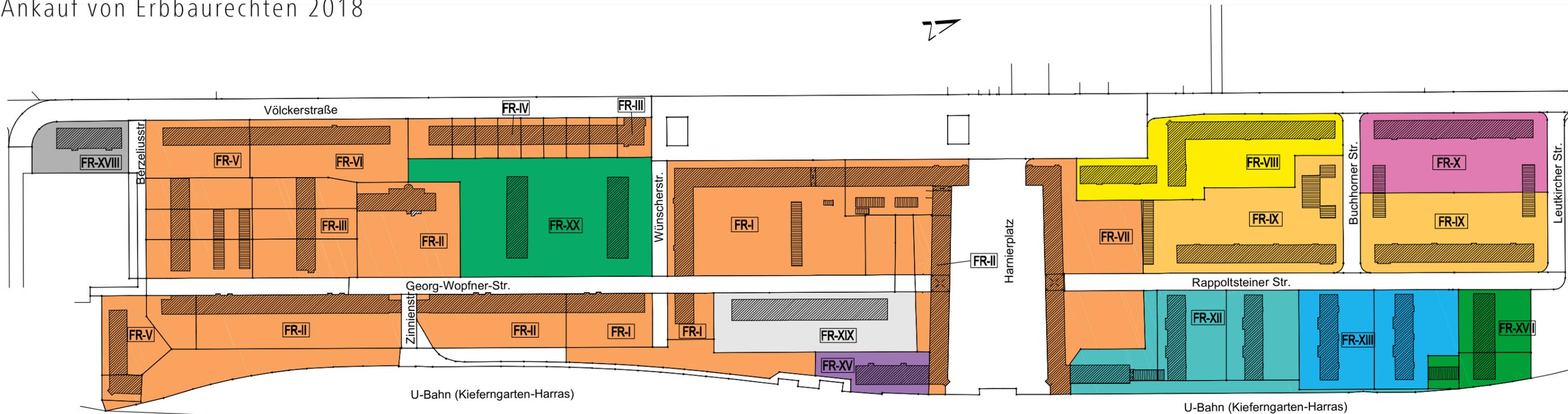
wirkung des Aufsichtsrates ein Gesamtkonzept zum Grundstückskauf auf Basis eines Optionsvertrages aufgestellt. Mit diesem Kaufkonzept sind wir in die Verhandlungen mit dem BEV in Bonn eingetreten. Da uns in diesen Verhandlungen ein behördenbedingter (BEV, BMF und BMVI) Vorlauf von zwei Jahren in Hinblick auf die sehr zeitaufwendige Grundstücksbewertung signalisiert wurde, werden wir im Jahr 2018 vorab eine der definierten Paketoptionen kaufen. Somit haben wir beim Bundeseisenbahnvermögen für folgende Grundstücke einen Kaufantrag gestellt, Sitalistraße 3 – 23 Sitalistraße 29 – 33 a Heinrich-Geißler-Straße 1 -17 a.

Die Zusage zum Erwerb dieser Grundstücke haben wir vom BEV im April 2018 erhalten. Des Weiteren haben wir schon mit zwei Geldinstituten Kontakt aufgenommen und erste konkrete Gespräche zur Finanzierung der Kaufsumme geführt.

Ein sehr großes Problem stellt die derzeitige Entwicklung der Grundstückspreise dar, die sich in den letzten Jahren mehr als verdoppelt haben. Ein weiterer Anstieg ist leider in den nächsten Jahren zu erwarten. So müssen wir im Bereich der Sitalistraße von einem Bodenrichtwert von 2400,- € pro m² gemäß der aktuellen Bodenrichtwertkarte ausgehen.

Trotz dieser bedenklichen Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes möchten wir aber trotzdem bezahlbaren Wohnraum mit vernünftiger Mietpolitik dauerhaft für alle Mitglieder sicherstellen.

Ankauf von Erbbaurechten 2018



Legende

Laufzeiten der Erbpacht bis

2034	2054
2038	2055
2048	2057
2049	2059
2050	2065
2052	2067
2053	2058

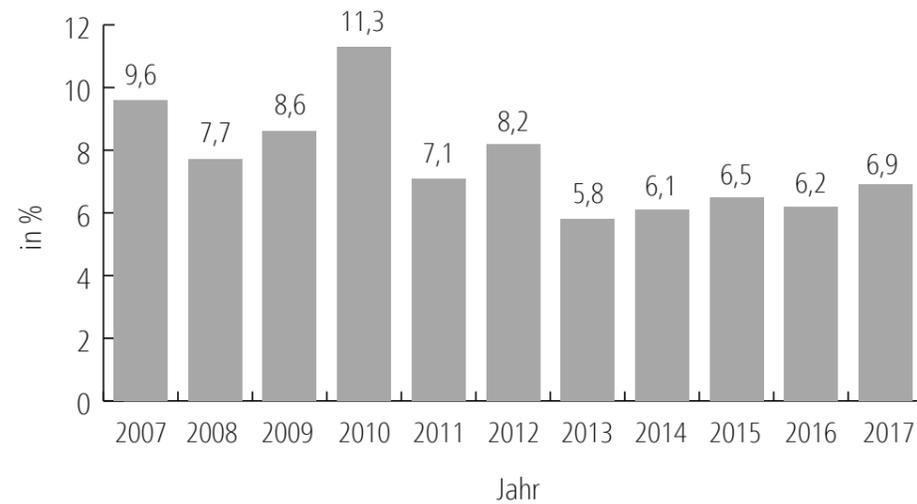
3.2 Risikomanagement

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.

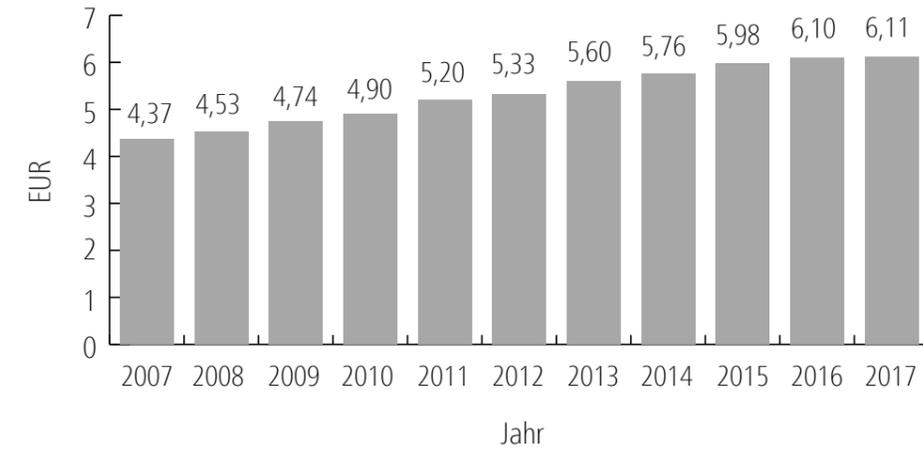
3.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Fluktuationsrate

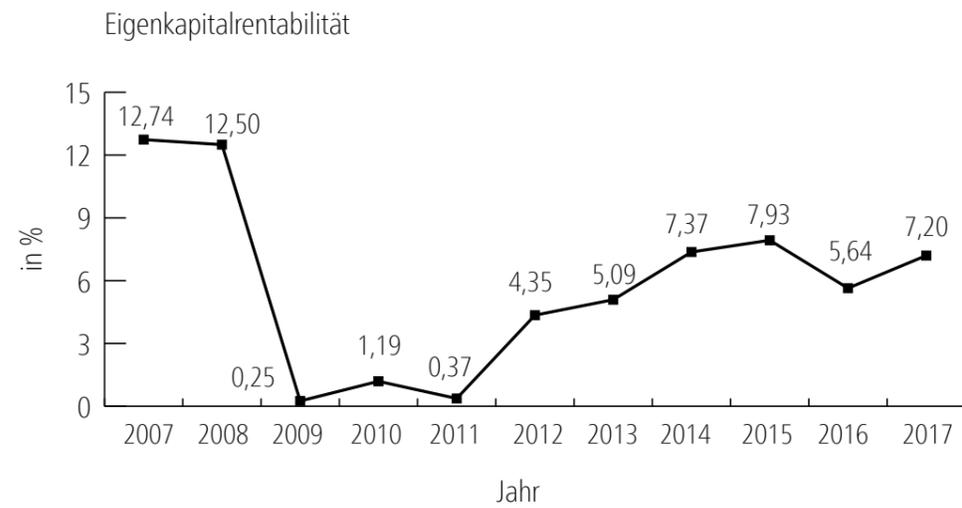


Bei insgesamt 66 (Vj.: 58) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 6,9 %, die gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bietet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.

Durchschnittliche Netto-Mieterlöse

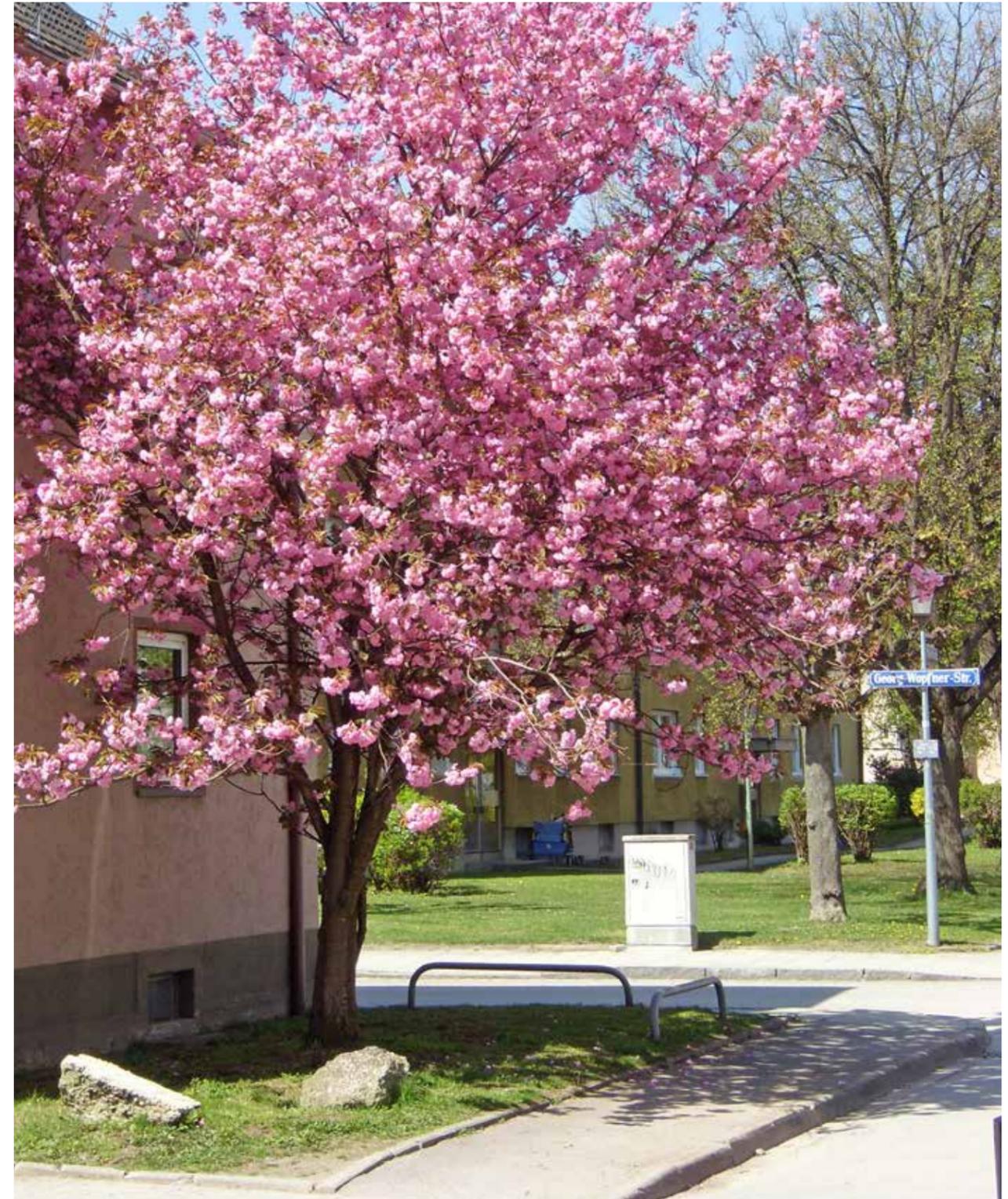


Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2017 953 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rund 53.600 m². Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich. Die Vermietbarkeit des Bestandes verläuft 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 6,11 € je m²/Monat.



(Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital)

Bedingt durch die Aktivierung und die Zuschreibung von Balkonbauten und Wärmedämmung und trotz hohen Instandhaltungskosten hat sich die Eigenkapitalrentabilität im Geschäftsjahr verbessert. Die vollständige Entschuldung wirkt sich positiv auf das Gesamtergebnis aus. Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin zufriedenstellend.



Georg-Wopfner-Straße im „Frühjahr“

IV Instandhaltung

4.1 Einzelmodernisierung

Wie in den letzten Jahren so haben wir auch im Jahr 2017 zur Vermeidung von Leerständen 10 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF für Wohnungsmodernisierungen 461.056,25 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
4	8	302	Heinrich-Geißler-Str. 11	EG rechts	46.411,36	Heiz. San. Elekt.
4	8	305	Heinrich-Geißler-Str. 11	1. OG links	42.607,54	Heiz. San. Elekt.
6	1	368	Situlistraße 31	1. OG links	45.809,93	Heiz. San. Elekt.
6	7	394	Völckerstraße 26	EG rechts	36.337,53	Heiz. San. Elekt.
10	4	692	Lützelsteiner Str. 16	3. OG rechts	51.357,63	Heiz. San. Elekt.
12	5	732	Rappoltsteiner Str. 2	2. OG rechts	49.433,15	Heiz. San. Elekt.
12	5	734	Rappoltsteiner Str. 2	3. OG rechts	47.724,09	Heiz. San. Elekt.
13	4	788	Rappoltsteiner Str. 20	2. OG rechts	50.242,78	Heiz. San. Elekt.
19	1	885	Georg-Wopfner-Straße 52	1. OG links	44.237,65	Heiz. San. Elekt.
20	4	956	Wünscherstr. 4	1. OG rechts	46.894,59	Heiz. San. Elekt.
Gesamtsumme					461.056,25	

4.2 Laufende Instandhaltungskosten

	2013	2014	2015	2016	2017
110 Dachdeckerarbeiten	62.381,49	14.709,46	150.235,88	454.682,85	225.232,40
120 Kaminarbeiten	17.955,61	22.723,66	45.825,06	21.556,23	12.158,15
130 Elektroarbeiten	230.529,61	211.798,27	141.416,49	150.148,80	143.812,27
140 Leuchten, Lampen	2.405,33	3.341,39	8.065,30	1.963,15	422,45
150 Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
160 Empfangsantenne	249,55	214,82	0,00	0,00	0,00
170 Klempnerarbeit	23.869,85	26.779,98	28.544,84	62.677,03	31.126,67
180 Putzarbeiten	171.065,97	165.934,94	153.690,81	153.239,46	373.987,63
181 Balkonarbeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	140.436,85
190 Fliesenarbeiten	28.178,23	18.360,54	26.176,66	29.283,76	43.038,02
200 Fensterarbeiten	155.724,38	134.475,70	130.099,87	62.434,07	95.224,18
210 Türarbeiten	65.398,42	97.802,22	48.735,20	47.411,72	43.880,19
220 Parkettarbeiten	139.315,04	150.505,53	144.260,50	154.362,70	155.968,01
230 Beschlagarbeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	636,84
240 SchlieBanlage	3.545,64	5.931,41	4.058,17	3.859,34	1.534,20
250 Briefkastenanlage	5.080,22	0,00	4.332,40	10.558,87	3.193,09
260 Rollladenarbeiten	24.277,89	25.642,03	26.419,55	18.379,19	31.998,22
270 Schlosserarbeiten	10.651,19	27.904,17	21.585,60	34.660,31	40.212,16
280 Maler- und Lackiererarbeiten	74.736,85	84.118,88	63.727,44	120.901,83	143.770,17
290 Wand- und Deckenarbeiten	90,44	4.189,70	68.010,25	36.134,53	2.246,01
300 Gas- und Wasserinstallation	376.352,51	295.334,59	218.319,29	198.006,93	288.196,84
301 Wartung u. Reinigung Gasarb.	7.275,38	3.161,74	5.875,32	8.179,29	5.743,18
310 Sanitäre Einrichtungsgegenst.	33.079,22	12.604,17	31.198,59	6.913,40	11.395,11
320 Straßen, Wege, Plätze	71.501,28	3.032,33	42.556,12	1.254,36	53.897,79
321 Baustelleneinrichtung/Reinigung	10.162,68	16.540,19	11.508,63	16.525,35	51.252,27
322 Kanalarbeiten	51.001,60	158.011,67	197.381,47	47.238,55	234.140,39
323 Baunebenkosten	15.305,98	12.455,02	92.158,07	16.226,49	88.101,75
329 Vorräte, Regiebetrieb	63.806,40	49.874,37	59.764,86	45.244,07	43.484,31
303 Rauchmelder	0,00	0,00	0,00	0,00	78.645,67
Gesamtbetrag	1.643.940,76	1.545.446,78	1.723.946,37	1.701.842,28	2.343.734,82

V Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.438.311,78		5.360.078,37
Grundstücke ohne Bauten	81.659,29		0,00
Maschinen	5.750,84		849,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.422,25		24.165,88
Bauvorbereitungskosten	60.411,39		62.506,35
Geleistete Anzahlungen	0,00	7.601.555,55	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		7.601.608,55	5.447.911,70
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.054.315,90	1.106.009,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.433,28		80.798,94
Sonstige Vermögensgegenstände	44.671,34	129.104,62	33.260,62
Wertpapiere		0,00	0,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.876.839,19		4.274.139,42
Bausparguthaben	4.259.703,22	7.136.542,41	3.993.866,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.864,33	1.635,33
Bilanzsumme		15.923.435,81	14.937.621,39

5.2 Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	16.900,00		22.880,00
der verbleibenden Mitglieder	573.560,00	590.460,00	565.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
Kapitalrücklage		72.093,54	61.053,54
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	12.483.525,51	13.378.913,01	11.439.357,42
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 34.168,09 €			(34.863,86)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.010.000,00 €			(700.000,00)
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss		35.346,10	34.168,09
Eigenkapital insgesamt		14.076.812,65	13.018.346,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		29.757,93
Sonstige Rückstellungen	713.519,76	713.519,76	721.330,53
Verbindlichkeiten			
Erhaltene Anzahlungen	1.069.395,73		1.058.154,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.573,12		38.375,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.155,30		67.366,05
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.128.124,15	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten		4.979,25	4.290,82
Bilanzsumme		15.923.435,81	14.937.621,39

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.219.066,14	5.153.595,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-51.693,46	28.305,53
Sonstige betriebliche Erträge		411.851,58	429.834,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.529.697,24	3.904.038,98
Rohergebnis		2.049.527,02	1.707.696,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	448.880,04		437.758,78
b) soziale Abgaben	76.101,54	524.981,58	76.154,79
Abschreibungen			
Abschreibungen auf Sachanlagen		329.029,05	304.543,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.784,94	142.959,12
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,56		1,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	82.256,27	82.257,83	77.657,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	164,33	164,33	206,11
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.134.824,95	823.733,13
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		89.478,85	89.565,04
Jahresüberschuss		1.045.346,10	734.168,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.010.000,00	-700.000,00
Bilanzgewinn		35.346,10	34.168,09

VI Anhang des Jahresabschlusses 2017

A Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG mit Sitz in München ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 1191).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

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

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über fünf 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 hinausgehenden Verbesserung führten.

Die Zugänge für Balkonbauten und Fassadendämmungen des Geschäftsjahres in Höhe von 818,9 T€, enthalten 338,9 T€ Nachaktivierungen aus 2016.

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
Maschinen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 10 Jahre

Bei den Zuschreibungen handelt es sich um die Kosten (338.856,10 €) für nachaktivierte Fassadendämmung und Balkonbauten.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten gingen 2017 Erwerbskosten eines bisherigen Erbbaurechtsgrundstücks in Höhe von 1.655.628,71 € zu.

Aus den Grundstücken mit Wohnbauten wurden zwei Grundstücke (Straßengrundstücke) auf Grundstücke ohne Bauten gebucht.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält 1.054.315,90 € (Vorjahr: 1.106.009,36 €) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten.

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 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	29.757,93 €
Erträge aus Nachaktivierungen	338.856,10 €

E 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	3	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	–	–	22
	1	3	22

2. Mitgliederbewegung 2017

Bestand 01.01.2017	1.083
Zugang 2017	51
Abgang 2017	36
Bestand 31.12.2017	1.098

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 8.060,00 € erhöht.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

Robert Eggl	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Enrico Schöps	hauptamtliches Vorstandsmitglied

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Kötzl - 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-/ Herstellungs- Kosten €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge des Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.17 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66					44.347,66	1,00	
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.795.668,30	2.135.391,50		-81.659,29 3.681,34	338.856,10	9.753.626,17	7.438.311,78	318.036,24
Grundstücke ohne Bauten	0,00			81.659,29			81.659,29	
Maschinen	24.711,89	5.270,51				24.231,56	5.750,84	369,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.525,81	1.880,18	1.972,52			196.011,22	15.422,25	10.623,81
Bauvorbereitungskosten	62.506,35	1.327,61		-3.422,57			60.411,39	
geleistete Anzahlungen	258,77	0,00	0,00	-258,77			0,00	
	15.094.671,12	2.143.869,80	1.972,52	0,00		9.973.868,95	7.601.555,55	329.029,05
Andere Finanzanlagen	52,00						52,00	
Anlagevermögen insgesamt	15.139.071,78	2.143.869,80	1.972,52	0,00	338.856,10	10.018.216,61	7.601.608,55	329.029,05

2 Die Position "Unfertige Leistungen" umfasst 1.054.315,90 € (Vorjahr 1.106.009,36 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €
Erhaltene Anzahlungen	1.069.395,73 (1.058.154,22)	1.069.395,73 (1.058.154,22)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.573,12 (38.375,29)	27.573,12 (38.375,29)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	31.155,30 (67.366,05)	31.155,30 (67.366,05)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.128.124,15 (1.163.895,56)	1.128.124,15 (1.163.895,56)

VII Lagebericht des Vorstandes

7.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

7.1.1 Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken.

Das Zinsniveau bewegt sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt seit der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

In 2017 wurde in Deutschland im ersten Halbjahr der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt.

Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv: 86,0 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende - und somit gute - Geschäftslage, so viel wie noch nie zum Jahresende.

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

Für das fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit braucht es ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

7.1.2 Geschäftsfelder

Vermietungstätigkeit

Die Vermietungstätigkeit ist unverändert das einzige Geschäftsfeld der Genossenschaft.

a) Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2017 insgesamt 953 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rund 53.600 m².

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2017 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 2017 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 6,11 € je m²/Monat, dies entspricht einem Anstieg von rund 0,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rund 1,27 % auf 5,22 Mio. €. Die insgesamt 66 Mieterwechsel im Jahr 2017 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 6,93 % (Vorjahr 6,15 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2017 standen insgesamt 34 Wohnungen leer. Der Leerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt.

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

Die Mietausfallquote erhöht sich auf 2,98 % (im Vorjahr 2,03 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die die entsprechenden Leerstandzeiten mit sich bringen.

7.1.3 Geschäftsergebnis

b) Investition und Finanzierung

Der gesamte Wohnungsbestand stammt aus den Baujahren von 1929 bis 1968. Der allgemeine Gebäudezustand ist in erheblichem Umfang modernisierungsbedürftig. Der Bestand an Wohnungen mit zeitgemäßen Heizungs- und Sanitärsystemen liegt bei ca. zwei Dritteln des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Die Vermietbarkeit der Wohnungen erscheint auf absehbare Zeit gegeben. Es sind in vielen Fällen jedoch teils umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vor einer Wiedervermietung erforderlich.

Für die umfassende Einzelmodernisierung von weiteren zehn Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 461 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 46 T€ je Wohnung. Obwohl sich der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen auch deutlich erhöht haben, waren diese Kosten als Erhaltungsaufwand zu behandeln. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1,99 Mio € an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2017 wiederum mehr als 45 € je m² Wohnfläche für die

Instandhaltung aufgewendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 wurde ein weiteres Grundstück (T€ 1.655) für den Bestand erworben.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 ist erneut ein ähnlich hohes Volumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Neben den bei Wohnungswechseln erforderlichen umfangreichen Einzelmodernisierungen werden vor allem auch notwendige Dichtigkeits-sanierungen von Kellern bzw. Kanälen und Dämmungen von Dachgeschossdecken vorgenommen. Weiterhin ist der Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2018 geplant.

Der weiterhin hohe Bestand an liquiden Mitteln ist mittel- bis langfristig notwendig, um die Bestrebungen auf einen Erwerb von bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens zu ermöglichen.

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.045 T€ wurden bereits vorab 1.010 T€ den Ergebnissrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn des Jahres 2017 in Höhe von 35,3 T€ ebenfalls in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

7.2 Lage des Unternehmens

7.2.1 Ertragslage

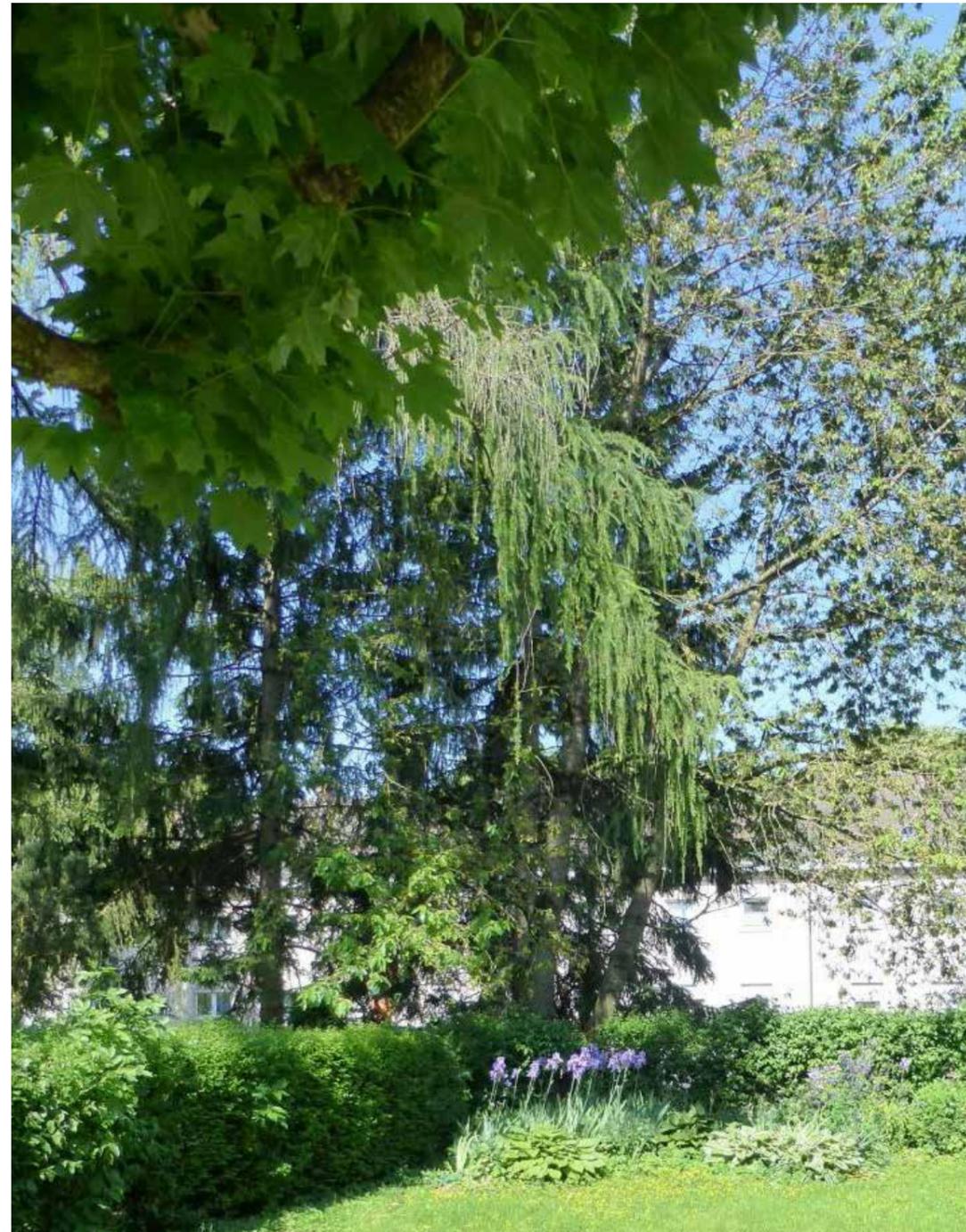
Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die Verminderung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 163 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nicht unerheblich positiv beeinflusst, im Gegensatz dazu wurde eine Rückstellung für Kanalsanierung für die Objekte Harnierplatz 1 – 7 in Höhe von 178,0 T€ gebildet. Dagegen hat sich die Entnahme aus den in früheren Jahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 29 T€ nur geringfügig positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rund 82 T€ ebenfalls positiv beeinflusst. Bedingt durch die Aktivierung und die Zuschreibung von Balkonbauten und Wärmedämmung und trotz hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr bei 6,4% bzw. bei 7,2%.

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.

7.2.2 Finanzlage

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Sämtliche Investitionen wurden mit eigenen Mitteln finanziert. Die trotz des Kaufs eines weiteren Erbbaugrundstücks immer noch 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 1.1.2010 wurde das Beibehaltenswahlrecht für diesen Posten ausgeübt. Im Geschäftsjahr wurde zur Deckung laufender Instandhaltungskosten der restliche Betrag von 29 T€ aus den Rückstellungen entnommen.

Für die sich aus der Energieeinsparverordnung bzw. dem Wasserhaushaltsgesetz ergebenden Verpflichtungen zur Kanalsanierung und zur Dämmung von obersten Geschossdecken ist noch ein Betrag von 217,8 T€ zurückgestellt. Dabei wurden für die Objekte Harnierplatz 1 – 7 die Rückstellung für die Kanalsanierung um 178,0 T€ erhöht.

Die Finanzlage ist geordnet.

7.2.3 Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 986 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei der Erwerb eines Grundstücks im Anlagevermögen und dementsprechend die Verminderung der liquiden Mittel um rund 1.131 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 mit rund 90 % 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.

7.3 Risikobericht

7.3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion.

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

Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

7.3.2 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.

7.3.3 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.

7.4 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 vorläufig mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert werden.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 400 T€ – 500 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 zu teil werden lassen.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2017 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 27.03.2018
Der Vorstand

VIII Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2017 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2017 und 2018. 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 2016 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 2016 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 31.12.2017 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 2017 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 27.03.2018

gez. Kötzel

Vorsitzender des Aufsichtsrates

IX Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2017

					Gen.-Nr.	Kat.-Nr.
21.	Feb.	Hofstetter	Ludwig	Bavariastraße 4	3779	813
24.	April	Benzkirch	Martin	Rappoltsteiner Str. 14	5054	764
27.	April	Hübner	Gerda	Georg-Wopfner-Straße 52	4854	885
03.	Juni	Umminger	Dieter	Situlistraße 3	5370	340
07.	Juni	Mergner	Adalbert	Georg-Wopfner-Straße 62	3089	833
16.	Juni	Wandelt	Marianne	Rappoltsteiner Str. 13	5531	588
17.	Juni	Radosavljevic	Slobodan	Frankplatz 20	4064	474
18.	Juni	Kahler	Heinz	Georg-Wopfner-Straße 58	2756	921
09.	Aug.	Maier	Alfred	Rappoltsteiner Str. 21	3926	633
14.	Aug.	Fromberger	Werner	Georg-Wopfner-Str. 8	4129	323
03.	Sept.	Valentin	Ingo	Harnierplatz 2b	4383	450
10.	Sept.	Mannhardt	Hildegard	Georg-Wopfner-Str. 52	4749	891
22.	Sept.	Tauscheck	Walburga	Lützelsteinerstr. 16	3867	692
10.	Okt.	Kokott	Ilona	Georg-Wopfner-Str. 15	4548	172
16.	Okt.	Wieland	Hildegard	Berzeliusstraße 5	5296	873
20.	Okt.	Gügel	Rosa	Harnierplatz 10	5658	429
04.	Dez.	Loroff	Carmen	Lützelsteinerstr. 10	4229	656

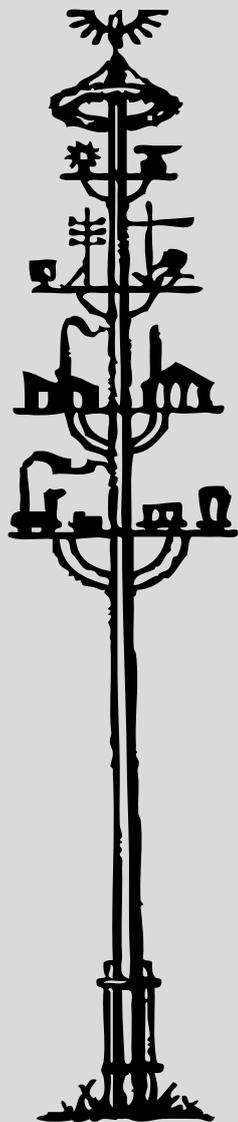
Nachruf Ingo Valentin

Am Sonntag, den 03.09.2017 verstarb, nach langer schwerer Krankheit, unser Werkstattmitarbeiter Herr Ingo Valentin.

Herr Valentin war von April 2005 bis April 2017 für die elektrischen Kleinarbeiten in unserem Werkstattteam tätig. Hier erledigte er seine Aufgabe und seine Arbeitsaufträge sehr gewissenhaft und mit einer hohen Fachkompetenz, wofür wir ihn auch sehr geschätzt haben. Ingo Valentin war in den letzten Berufsjahren bis zum Renteneintritt beim Forschungs- und Technologiezentrum (heute DB Systemtechnik) als Elektriker im Prüffeld beschäftigt. Seine Leidenschaft war das Motorradfahren, bei schönem Wetter setzte er sich auf sein Zweirad und führte längere Fahrten durch.

Unsere Genossenschaft verliert mit Herrn Ingo Valentin nicht nur einen Kollegen, sondern auch einen erfahrenen Spezialisten in unserem Regiebetrieb. Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG wird Herrn Ingo Valentin stets ein ehrendes Andenken bewahren.





Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk
Freimann e.G.

Harnierplatz 10
80939 München
Telefon: 089 / 360 89 22 - 0
Telefax: 089 / 360 89 22 - 59
Email: info@brf-muenchen.de
Internet: www.brf-muenchen.de