

# 2018

## Geschäftsbericht

über das 92. Geschäftsjahr 2018



Baugenossenschaft  
Reichsbahnwerk  
Freimann e.G.

# Geschäftsbericht 2018

mit Bilanz, G+V, Lagebericht

und Anhang für das 92. Geschäftsjahr

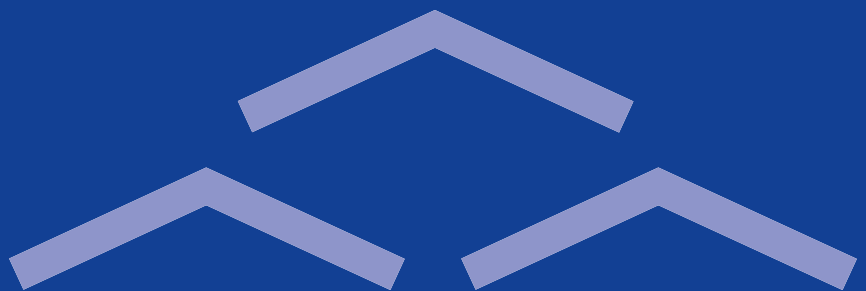
vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

## Geschäftssitz:

Harnierplatz 10  
80939 München  
Telefon: 089 / 360 89 22 - 0  
Telefax: 089 / 360 89 22 - 59  
E-Mail: [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



	Inhaltsverzeichnis	3
I	Allgemeines	4
II	Organe der Genossenschaft	4
III	Mitgliederbewegung	5
IV	Vorstand	6
	Bericht des Vorstandes	6
	Risikomanagement	10
	Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	10
V	Instandhaltung	14
	Einzelmodernisierung	14
	Laufende Instandhaltungskosten	15
VI	Jahresabschluss 2018	16
	Bilanzen (aktiv)	16
	Bilanzen (passiv)	18
	Gewinn- und Verlustrechnung 2018	20
VII	Anhang	22
	Allgemeine Angaben	22
	Bewertungsmethoden	22
	Bilanz-Posten	23
	GuV-Posten	25
	Sonstige Angaben	26
	Bilanz Erläuterung	28
VIII	Lagebericht des Vorstandes	29
	Grundlage des Unternehmens	29
	Wirtschaftsbericht	29
	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
	Anmerkungen des Vorstandes	35
IX	Bericht des Aufsichtsrates	36
X	Todesfälle	37

## I Organisation

### 1.1 Allgemeines

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018.

## II Organe der Genossenschaft

<b>Vorstand</b>	<b>letzte Wahl</b>	<b>tätig seit</b>
Herr Robert Eggl	20.06.2017	26.05.2000
Herr Enrico Schöps	20.06.2017	05.06.2003

### **Aufsichtsrat**

Nach der letzten Mitgliederversammlung fand am 19.06.2018 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt:

	<b>letzte Wahl</b>	<b>tätig seit</b>
<b>Vorsitzender</b>		
Herr Martin Kötzel	19.06.2018	2011
<b>stellv. Vorsitzender</b>		
Herr Otto Fiederer	19.06.2018	2009
<b>Schriftführer</b>		
Herr Stefan Obermeier	20.06.2017	2014
<b>stellv. Schriftführer</b>		
Herr Hans-Peter Alischer	20.06.2017	2006
Herr Kurt Hirtreiter	14.06.2016	2011
Herr Rainer Emmrich	14.06.2016	2006

### **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
Verbleibende Mitglieder (Stand 01.01.2018)	1.098	2.206
Ausgeschiedene Mitglieder (Stand 31.12.2018)	38	78
durch Todesfälle	14	30
durch Kündigung	21	42
durch Ausschluss	1	2
weitere Abgänge	2	4
Zugang 2018 durch Beitritte	39	78
Bestand am 31.12.18	1.099	2.206

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (573.560,00 €) haben sich im Geschäftsjahr 2018 nicht verändert.

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 Vorstand

### 4.1 Bericht des Vorstandes

Herr Kötzel, Vorsitzender des Aufsichtsrates der BRF e.G., eröffnete am 19.06.2018 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 2017 umfassend vorgetragen und erläutert. Mit einer Bilanzsumme von 15.923.435,81 € 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 2017 sowie dem gesetzlichen Prüfungsbericht für 2016 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 wiedergewählt.

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

#### **Satzungsänderung 2018**

Am 30.10.2018 fand in der Turnhalle des ESV München Freimann die außerordentliche Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG zum Thema Satzungsänderung statt. Der Hauptgrund der Erneuerung unserer Satzung waren Änderungen des Genossenschaftsgesetzes, welches am 22. Juli 2017 in Kraft getreten ist.

Die Änderungen unserer Satzung wurden in mehreren Sitzungen und Workshops unter Beteiligung beider Gremien ausgearbeitet und diskutiert. Hierbei wurde auch über die Erhöhung der Genossenschaftsanteile von bis dato zwei Anteilen von je 260 € auf neu drei Anteile zu je 500 € gesprochen. Der Vorschlag der Erhöhung der Genossenschaftsanteile wurde somit satzungsgemäß zur Abstimmung an die Mitgliederversammlung weitergegeben. Hiermit haben wir die Weichen für die Zukunft unserer Genossenschaft gestellt, um den Erhalt des Unternehmens sicherzustellen.



Mitgliederversammlung 30.10.2018

Weitere Punkte waren die Wahl von Vorständen, die Regelung zur Altersbegrenzung und redaktionelle Anpassungen auf Grundlage der Gesetzesänderung des Genossenschaftsgesetzes. Die geänderte Satzung wurde dann zur Prüfung der Sachverhalte unserem Prüfungsverband, hier der Rechtsabteilung des VdW Bayern, vorgelegt. Nach ein paar Änderungen stand dann der Entwurf fest und wir konnten in die Planung der außerordentlichen Mitgliederversammlung gehen.

Für den ersten Moment waren wir uns nicht sicher, welchen Platzbedarf wir für so eine Veranstaltung benötigen. Dann haben wir alle Mitglieder mit der Bitte um Zusage der Teilnahme angeschrieben und nach Rücklauf der Daten konnten wir von ca. 400 Teilnehmern ausgehen.

Wir haben die möglichen Räumlichkeiten ausgesucht und die Veranstaltung vorbereitet, welche am 30.10.2018 in der Turnhalle des ESV München Freimann stattfand.

An dieser Mitgliederversammlung nahmen nach Auszählung der Listen 378 von 1.130 Mitgliedern teil.

Der Satzungsentwurf konnte durch alle Mitglieder in den Geschäftsräumen eingesehen werden. Im Verlauf der Versammlung

erläuterte der Vorstand Herr Eggl die geplanten Grundstückskäufe und Herr Maier, Verbandsdirektor des VdW Bayern, sprach über mögliche Finanzierungsmöglichkeiten. Für Rechtsfragen stand Herr Dr. Roth, Mitglied des Vorstandes und Rechtsanwalt des VdW Bayern, zur Verfügung.

Zur Abstimmung der Satzung wurde dies in vier Punkte unterteilt, über diese Punkte wurde dann jeweils einzeln abgestimmt. Bei allen vier Abstimmungen zur Satzungsänderung wurde die erforderliche Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen erreicht. Somit war die neue Satzung durch die Mitgliederversammlung angenommen und beschlossen. Hier nochmal der Dank an Herrn Maier und Herrn Dr. Roth vom VdW Bayern, den ESV Freimann, die Wirtsleute Lösch sowie an die Helfer aus unseren Reihen für die Unterstützung.

Mit Eintragung in das Genossenschaftsregister am 15.04.2019 ist die neue Satzung der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG in Kraft gesetzt.



Aufbauhelfer Werkstattpersonal BRF

## Baumaßnahmen 2018

Im Jahr 2018 haben wir die Sanierung der Wohngebäude im Bereich Rappoltsteinerstraße mit dem Gebäude Rappoltsteinerstraße 2 – 4 fortgesetzt. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten auf dem Grundstück konnten wir beim Hauseingang Rappoltsteinerstraße 6 keine zusätzliche Balkonanlage anbringen.

An diesem Gebäude wurde ein anderes Farbkonzept angebracht, leider hatte uns hier die beauftragte Balkonbaufirma die falschen TRESPA-Platten für die Balkonbrüstung geliefert.

Wir haben diese sofort reklamiert, der Balkonbauer hat die Platten dann kostenneutral in der richtigen Farbe geliefert und montiert.

In den Häusern Harnierplatz 1 – 7 mussten wir aufgrund einer Forderung der Münchner Stadtentwässerung umfangreiche Kanalarbeiten ausführen. Hierbei wurden die Abwasserleitungen in den Kellerbereichen der Häuser erneuert und aufgrund abwasserrechtlicher Vorschriften das Regenwasser vom Abwasserkanal abgetrennt und im Boden über Versickerungsschächte versickert.



Blick auf Rappoltsteinerstraße 2 – 6

### **Zimmeruntervermietung im Portal Airbnb**

Durch einige Mieterbeschwerden und eigene Begehungen der Wohnanlagen werden wir immer wieder auf Untervermietungen aufmerksam.

Leider kommt es in den letzten Jahren auch zu Tagesvermietungen unter dem Portal Airbnb, wo unsere Genossenschaftswohnungen als Hotelzimmer für Tagesgäste mit horrenden Preisen weitervermietet werden. Dies stellt eine Vertragsverletzung gegenüber dem Nutzungsverhältnis dar und wird aufgrund der gewerblichen Nutzung der Genossenschaftswohnung zu einer fristlosen Kündigung des Nutzungsverhältnisses führen.

Weiterhin werden wir wegen einer schweren Vertragsverletzung das Genossenschaftsmitglied aus der Genossenschaft ausschließen.

### **Abfallentsorgung**

Leider bekommen wir immer wieder zusätzliche Rechnungen über Entsorgungskosten von den Abfallwirtschaftsbetrieben München, verursacht durch Fehlwürfe oder Überfüllung von Abfallbehältern. Die Überfüllung erfolgt meist durch Entsorgung von großen Kartonagen, die hier sogar in der Restmülltonne (kostenpflichtige Mülltonne) entsorgt werden.

Weiterhin werden in der Biotonne Abfälle entsorgt, die die Aufbereitung des Bioabfalls nicht möglich machen. Es werden hier zum Beispiel Plastiktüten in der Biotonne entsorgt.

Ein Abfallbehälter mit Fehlwürfen muss dann kostenpflichtig bei einer Sonderlieferung durch die AWM abgeholt werden. Die Papiertonne ist kostenneutral, wenn diese ordnungsgemäß befüllt wird. Hierbei ist jeder Mieter verpflichtet den Papiermüll so weit zu zerkleinern, dass dieser in die Einwurföffnung passt.



Die Entsorgung größerer Kartonagen, Sonderabfälle, Elektrogeräte und für Sperrmüll muss auf den Wertstoffhöfen der AWM erfolgen. Der Wertstoffhof befindet sich in der Lindberghstraße 8a, 80939 München / Freimann.



Müllplatz Harnierplatz 12

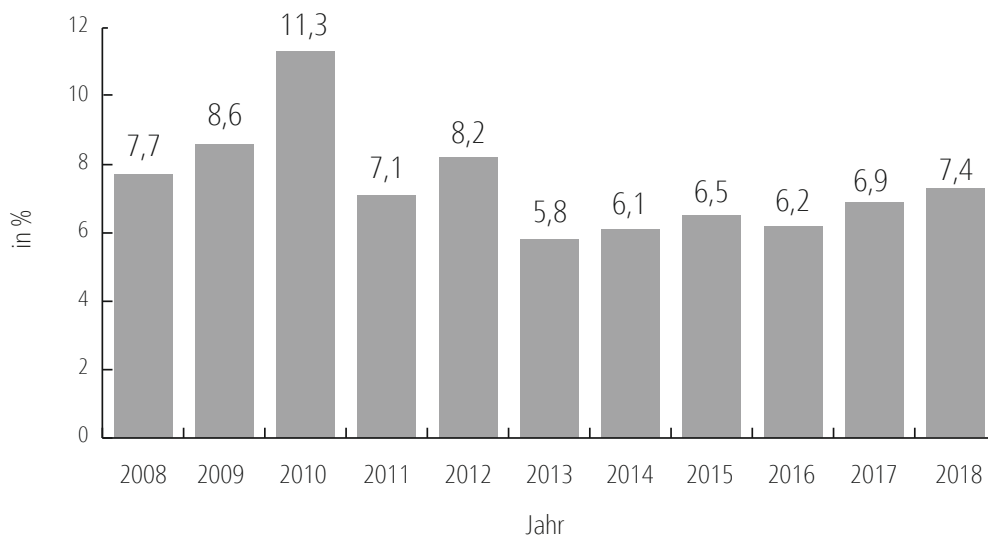
## 4.2 Risikomanagement

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.

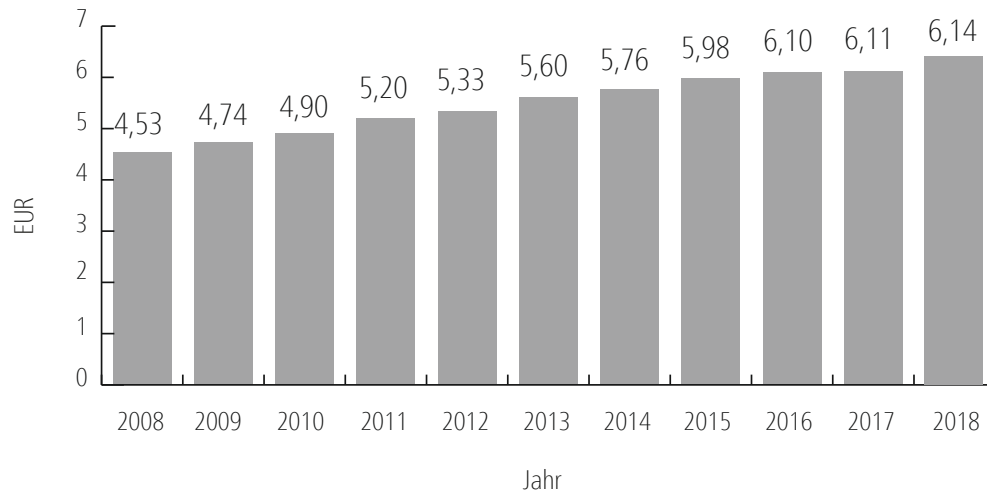
## 4.3 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

### Fluktuationsrate



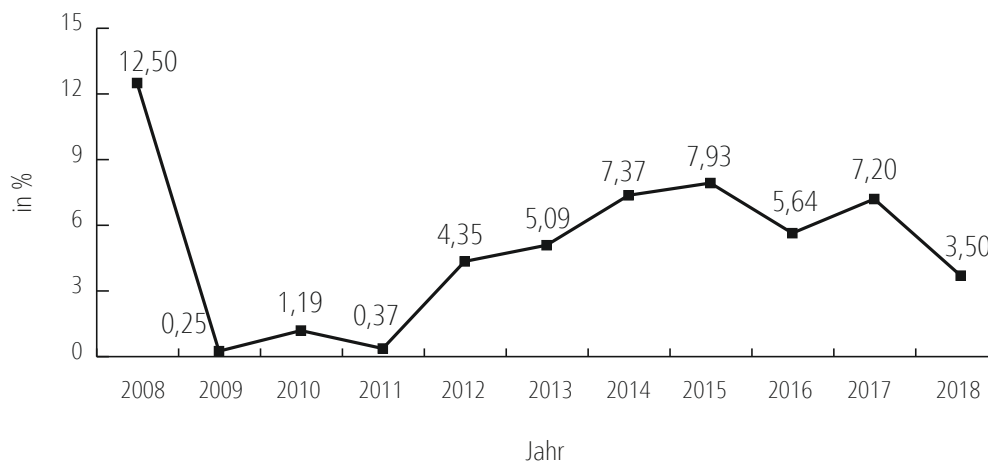
Bei insgesamt 70 (Vorjahr: 66) Mieterwechseln im Berichtsjahr ergibt sich eine Fluktuationsquote von 7,4 %, die gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen ist. Die geringere Verweildauer in den Wohnungen verursacht einen höheren Verwaltungsaufwand und steigende Modernisierungskosten, bietet andererseits aber auch die Chance zur Verbesserung der Erlössituation durch Mietanhebungen bei Neuvermietung.

### Durchschnittliche Netto-Mieterlöse



Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2018 953 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.600 m<sup>2</sup>. Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2018 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 6,14 € je m<sup>2</sup>/Monat.

### Eigenkapitalrentabilität



Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die Erhöhung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 106,0 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nicht unerheblich negativ beeinflusst, im Gegensatz dazu wurde eine Rückstellung für Kanalsanierung für die Objekte Harnierplatz 1 – 7 in Höhe von 150,0 T€ teils aufgelöst. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rd. 87,0 T€ ebenfalls positiv beeinflusst. Bedingt durch die Aktivierung und die Zuschreibung von Balkonanbauten und Wärmedämmung und trotz hohen Instandhaltungsaufwendungen liegt die Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr bei 3,5 %. Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin zufriedenstellend.



Blick auf die Rappoltsteinerstraße 6 und Harnierplatz 2

## V Instandhaltung

### 5.1 Einzelmodernisierung

Wie in den letzten Jahren, so haben wir auch im Jahr 2018 zur Vermeidung von Leerständen 18 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRG für Wohnungsmodernisierungen 838.376,96 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
1	1	6	Harnierplatz 13	2. OG links	3.296,20	Heiz. San. Elekt.
1	10	42	Frankplatz 2	EG links	18.886,34	Heiz. San. Elekt.
1	14	60	Georg-Wopfner-Straße 25	1. OG links	54.844,78	Heiz. San. Elekt.
2	26	286	Heinrich-Geißler-Straße 3	1. OG links	57.098,62	Heiz. San. Elekt.
4	8	305	Heinrich-Geißler-Straße 11	1. OG links	187,98	Heiz. San. Elekt.
6	7	393	Völckerstraße 26	EG links	48.754,38	Heiz. San. Elekt.
6	7	395	Völckerstraße 26	1. OG links	54.458,09	Heiz. San. Elekt.
7	5	429	Harnierplatz 10	1. OG rechts	66.442,21	Heiz. San. Elekt.
7	6	434	Harnierplatz 8	1. OG rechts	95.368,45	Heiz. San. Elekt.
8	2	1705	Frankplatz 20	1. OG rechts	32.003,34	Heiz. San. Elekt.
8	6	515	Lützelsteiner Straße 4	EG links	54.633,65	Heiz. San. Elekt.
8	6	518	Lützelsteiner Straße 4	1. OG links	48.737,49	Heiz. San. Elekt.
9	4	588	Rappoltsteiner Straße 13	EG rechts	51.657,31	Heiz. San. Elekt.
14	1	812	Bavariastraße 4	2. OG rechts	49.129,77	Heiz. San. Elekt.
14	1	813	Bavariastraße 4	3. OG links	52.977,76	Heiz. San. Elekt.
18	1	871	Berzeliusstraße 5	EG rechts	38.570,91	Heiz. San. Elekt.
18	1	873	Berzeliusstraße 5	1. OG rechts	61.136,28	Heiz. San. Elekt.
19	1	888	Georg-Wopfner-Straße 52	2. OG links	50.193,40	Heiz. San. Elekt.
<b>Gesamtsumme</b>					<b>838.376,96</b>	

## 5.2 Laufende Instandhaltungskosten

	2014	2015	2016	2017	2018
110 Dachdeckerarbeiten	14.709,46	150.235,88	454.682,85	225.232,40	268.529,67
120 Kaminarbeiten	22.723,66	45.825,06	21.556,23	12.158,15	12.854,06
130 Elektroarbeiten	211.798,27	141.416,49	150.148,80	143.812,27	110.962,92
140 Leuchten, Lampen	3.341,39	8.065,30	1.963,15	422,45	0,00
150 Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
160 Empfangsantenne	214,82	0,00	0,00	0,00	0,00
170 Klempnerarbeiten	26.779,98	28.544,84	62.677,03	31.126,67	40.285,05
180 Putzarbeiten	165.934,94	153.690,81	153.239,46	373.987,63	237.370,93
181 Balkonarbeiten	0,00	0,00	0,00	140.436,85	121.496,83
190 Fliesenarbeiten	18.360,54	26.176,66	29.283,76	43.038,02	27.437,08
200 Fensterarbeiten	134.475,70	130.099,87	62.434,07	95.224,18	91.275,60
210 Türarbeiten	97.802,22	48.735,20	47.411,72	43.880,19	44.794,28
220 Parkettarbeiten	150.505,53	144.260,50	154.362,70	155.968,01	99.851,53
230 Beschlagarbeiten	0,00	0,00	0,00	636,84	0,00
240 Schließanlage	5.931,41	4.058,17	3.859,34	1.534,20	2.628,87
250 Briefkastenanlage	0,00	4.332,40	10.558,87	3.193,09	6.054,32
260 Rollladenarbeiten	25.642,03	26.419,55	18.379,19	31.998,22	49.555,53
270 Schlosserarbeiten	27.904,17	21.585,60	34.660,31	40.212,16	21.494,64
280 Maler- und Lackiererarbeiten	84.118,88	63.727,44	120.901,83	143.770,17	107.461,09
290 Wand- und Deckenarbeiten	4.189,70	68.010,25	36.134,53	2.246,01	727,37
300 Gas- und Wasserinstallation	295.334,59	218.319,29	198.006,93	288.196,84	197.094,44
301 Wartung u. Reinigung Gasarb.	3.161,74	5.875,32	8.179,29	5.743,18	4.168,21
310 Sanitäre Einrichtungsgegenst.	12.604,17	31.198,59	6.913,40	11.395,11	17.109,90
320 Straßen, Wege, Plätze	3.032,33	42.556,12	1.254,36	53.897,79	95.063,64
321 Baustelleneinrichtung/Reinigung	16.540,19	11.508,63	16.525,35	51.252,27	82.860,37
322 Kanalarbeiten	158.011,67	197.381,47	47.238,55	234.140,39	398.016,61
323 Baunebenkosten	12.455,02	92.158,07	16.226,49	88.101,75	65.935,85
329 Vorräte, Regiebetrieb	49.874,37	59.764,86	45.244,07	43.484,31	43.792,85
303 Rauchmelder	0,00	0,00	0,00	78.645,67	90,44
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.545.446,78</b>	<b>1.723.946,37</b>	<b>1.701.842,28</b>	<b>2.343.734,82</b>	<b>2.146.912,00</b>

## VI Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

### 6.1 Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>1,00</b>	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.592.595,97		7.438.311,78
Grundstücke ohne Bauten	81.659,29		81.659,29
Maschinen	5.118,84		5.750,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.937,73		15.422,25
Bauvorbereitungskosten	62.911,88		60.411,39
Geleistete Anzahlungen	27.926,64	<b>7.786.150,35</b>	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>52,00</b>	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>7.786.203,35</b>	7.601.608,55
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		<b>1.100.767,87</b>	1.054.315,90
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	36.999,71		84.433,28
Sonstige Vermögensgegenstände	41.245,07	<b>78.244,78</b>	44.671,34
<b>Wertpapiere</b>		<b>0,00</b>	0,00
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.065.094,26		2.876.839,19
Bausparguthaben	4.530.851,53	<b>7.595.945,79</b>	4.259.703,22
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>1.933,33</b>	1.864,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.563.095,12</b>	<b>15.923.435,81</b>

## 6.2 Bilanz zum 31. Dezember 2018

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	19.240,00		16.900,00
der verbleibenden Mitglieder	573.560,00	<b>592.800,00</b>	573.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>80.603,54</b>	72.093,54
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	895.387,50		895.387,50
Andere Ergebnisrücklagen	12.998.871,61	<b>13.894.259,11</b>	12.483.525,51
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: <b>35.346,10 €</b>			(34.168,09)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: <b>480.000,00 €</b>			(1.010.000,00)
<b>Bilanzgewinn / Jahresüberschuss</b>		<b>33.088,53</b>	35.346,10
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>14.600.751,18</b>	14.076.812,65
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung			
Sonstige Rückstellungen	692.495,13	<b>692.495,13</b>	713.519,76
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Erhaltene Anzahlungen	1.086.232,66		1.069.395,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.583,87		27.573,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.409,80		31.155,30
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	<b>1.265.226,33</b>	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>4.622,48</b>	4.979,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>16.563.095,12</b>	<b>15.923.435,81</b>

### 6.3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. – 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		<b>5.219.079,40</b>	5.219.066,14
andere Lieferungen		<b>3.589,40</b>	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>46.451,97</b>	-51.693,46
Sonstige betriebliche Erträge		<b>68.382,01</b>	411.851,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>3.853.623,85</b>	3.529.697,24
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.483.878,93</b>	2.049.527,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	438.713,24		448.880,04
b) soziale Abgaben	72.593,30	<b>511.306,54</b>	76.101,54
Abschreibungen			
Abschreibungen auf Sachanlagen		<b>283.867,25</b>	329.029,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>174.242,76</b>	142.784,94
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,78		1,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87.825,88		82.256,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159,18		164,33
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>602.129,86</b>	1.134.824,95
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>0,00</b>	0,00
Sonstige Steuern		<b>89.041,33</b>	89.478,85
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>513.088,53</b>	1.045.346,10
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<b>-480.000,00</b>	-1.010.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>33.088,53</b>	<b>35.346,10</b>

## VII Anhang des Jahresabschlusses 2018

### 7.1 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.

Unter Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden erstmalig Erlöse aus Provisionen, Material- und Schlüsselverkauf, bzw. Rückvergütung Thermen 3.589,40 € (Vorjahr: 3.985,40 € unter sonstige betriebliche Erträge) ausgewiesen.

### 7.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

## 7.3 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 Balkonanbauten und Fassadendämmungen des Geschäftsjahres in Höhe von 450,8 T€ enthalten 29,7 T€ Nachaktivierungen aus 2017.

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 Objekten VE XII und VE XIII (Wohnbauten) wurden nach fertiggestellter Modernisierung die Restnutzungsdauern auf 30 Jahre neu festgelegt.

### Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält 1.100.767,87 € (Vorjahr: 1.054.315,90 €) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten.

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

### Verbindlichkeiten

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

## 7.4 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:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	22.080,52 €
Erträge aus früheren Jahren	15.978,29 €

## 7.5 Sonstige Angaben

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

	<b>Vollzeit- beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- beschäftigte</b>	<b>geringfügig Beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	–	–	26
	1	2	26



### 7.5.2 Mitgliederbewegung 2018

Bestand 01.01.2018	1.098
Zugang 2018	39
Abgang 2018	38
Bestand 31.12.2018	1.099

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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

### 7.5.4 Mitglieder des Vorstandes

Robert Ettl	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Enrico Schöps	hauptamtliches Vorstandsmitglied

### 7.5.5 Mitglieder des Aufsichtsrates

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

## 7.6 Erläuterung zur Bilanz

## 7.6.1 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.348,66		
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.191.937,95	421.086,01	
Grundstücke ohne Bauten	81.659,29		
Maschinen	29.982,40		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.433,47	7.896,78	2.921,71
Bauvorbereitungskosten	60.411,39	2.500,49	
geleistete Anzahlungen	0,00	27.926,64	0,00
	<b>17.575.424,50</b>	<b>459.409,92</b>	<b>2.921,71</b>
Andere Finanzanlagen	52,00		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>17.619.825,16</b>	<b>459.409,92</b>	<b>2.921,71</b>

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.18 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		44.347,66	1,00	
	29.738,10	10.050.166,09	7.592.595,97	275.853,95
			81.659,29	
		24.863,56	5.118,84	632,00
		200.470,81	15.937,73	7.381,30
			62.911,88	
0,00			27.926,64	
<b>0,00</b>	<b>29.738,10</b>	<b>10.275.500,46</b>	<b>7.786.150,35</b>	<b>283.867,25</b>
			52,00	
<b>0,00</b>	<b>29.738,10</b>	<b>10.319.848,12</b>	<b>7.786.203,35</b>	<b>283.867,25</b>

7.6.2 Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 1.100.767,87 € (Vorjahr 1.054.315,90 €) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten.

7.6.3 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €
Erhaltene Anzahlungen	1.086.232,66 (1.069.395,73)	1.086.232,66 (1.069.395,73)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.583,87 (27.573,12)	51.583,87 (27.573,12)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	127.409,8 (31.155,30)	127.409,8 (31.155,30)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	1.265.226,33 (1.128.124,15)	1.265.226,33 (1.128.124,15)

## VIII Lagebericht des Vorstandes

### 8.1 Grundlage des Unternehmens

#### 8.1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG ist eine Genossenschaft mit Sitz in Freimann. Sie wurde 1926 gegründet. Die Genossenschaft wurde unter der GenReg. Nummer 1191 beim Amtsgericht München eingetragen. Geschäftsgebiet ist das Gebiet Freimann in München.

Die Genossenschaft besitzt Objekte in München an den Standorten Freimann und Sendling. Es gab im laufenden Geschäftsjahr keine wesentlichen Bestandsveränderungen. Die Vermietungstätigkeit ist unverändert das einzige Geschäftsfeld der Genossenschaft. Die Genossenschaft ist an keinen weiteren Gesellschaften beteiligt.

### 8.2 Wirtschaftsbericht

#### 8.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2018 um 0,5 Prozentpunkte auf jetzt 5,2 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2018 auf 44,85 Millionen Menschen angestiegen, das waren 490.000 mehr als im November 2017. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt München lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2018 bei 4,8 % (Vorjahr: 5,2 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlage-satz 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.

Von Januar bis Juni 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 168.500 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 0,6 % oder 960 Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 1,8 % auf 161.800.

In den ersten sechs Monaten 2018 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 4,9 % gestiegen. Dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser um 1,6 % und für neue Zweifamilienhäuser um 2,9 % zurückgegangen. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist stark gesunken (-35,9 %). Die Aussichten für 2019 sind dennoch weiterhin positiv: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

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.

In München ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden

verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

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

## 8.2.2 Geschäftsverlauf

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 513 T€ wurden vorab 480 T€ den Ergebnisrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2018 in Höhe von 33 T€ in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

### a. Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 insgesamt 953 Wohnungen, 27 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.600 m<sup>2</sup>.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2018 problemlos. Die Vermietbarkeit des Bestandes ist aufgrund der ausreichend hohen Nachfrage gesichert. Ausfälle durch Leerstand sind regelmäßig nur durch die häufig im Zusammenhang mit Mieterwechseln notwendigen umfangreichen Modernisierungen zu verzeichnen. Diese amortisieren sich aber durch die nachfolgende Mietanpassung bei Neuvermietungen an dem Münchner Mietspiegel relativ zeitnah. Im Jahr 2018 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 6,14 € je m<sup>2</sup>/Monat; dies entspricht einem Anstieg von rd. 0,5 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 0,01 % auf 5.223 T€. Die insgesamt 70 Mieterwechsel im Jahr 2018 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 7,35 % (im Vorjahr 6,93 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2018 standen insgesamt 43 Wohnungen leer. Der Leerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt.

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

Die Mietausfallquote erhöhte sich auf 3,77 % (im Vorjahr 2,98 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die die entsprechenden Leerstandszeiten mit sich bringen.

### **b. Investition und Finanzierung**

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

Für die umfassende Einzelmodernisierung von weiteren 15 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 838 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 55,9 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 2.469 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2018 wiederum mehr als 46 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 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 Dämmung von Dachgeschossdecken und Balkonanbauten vorgenommen. Weiterhin ist der Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2019 geplant.

Der weiterhin hohe Bestand an liquiden Mitteln ist mittel- bis langfristig notwendig, um die Bestrebungen auf einen Erwerb von bisher im Erbbaurecht genutzten Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens zu ermöglichen. Zur Verbesserung der Liquidität und des Eigenkapitals wurde in der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 30.10.2018 beschlossen, bei drei Mindestanteilen die Anteilshöhe auf 500,00 € anzuheben.

### 8.2.3 Lage – 1. Ertragslage

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€	Veränderung
Betriebsergebnis	602,1	1.134,8	-532,7 (-53,0 %)
Zinsergebnis	87,8	82,3	5,5 (6,7 %)
Eigenmittelrentabilität	3,5 %	7,2 %	-3,7 %

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 106 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nicht unerheblich negativ beeinflusst, im Gegensatz dazu wurde eine Rückstellung für Kanalsanierung für die Objekte Harnierplatz 1 – 7 in Höhe von 150,0 T€ teils aufgelöst. Das Zinsergebnis hat den Jahresertrag mit rd. 87 T€ ebenfalls positiv beeinflusst. Bedingt durch die Aktivierung und die Zuschreibung von Balkonanbauten und Wärmedämmung und trotz hohen Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr bei 3,1 % bzw. bei 3,5 %.

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.



### 8.2.4 Lage – 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 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.

Für die sich aus der Energieeinsparverordnung bzw. dem Wasserhaushaltsgesetz ergebenden Verpflichtungen zur Kanalsanierung und zur Dämmung von obersten Geschossdecken ist noch ein Betrag von 111,4 T€ bzw. 42,7 T€ zurückgestellt. Dabei wurden für die Objekte Harnierplatz 1 – 7 die Rückstellung für die Kanalsanierung um 150,0 T€ gemindert, bzw. für die Objekte Völkerstraße / Berzelinstraße 45 T€ der Rückstellung zugeführt.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 803 T€ (Vorjahr: 1.345 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

Die Finanzlage ist geordnet.

### 8.2.5 Lage – 3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 639,7 T€ erhöht. Den Verminderungen durch planmäßige Abschreibungen stand dabei der Zuwachs der liquiden Mittel um rd. 459,4 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 rd. 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.

Die Genossenschaft verfügt über eine Eigenkapitalquote von 88,15 % (Vorjahr: 88,4 %) und einen Deckungsgrad von 187,6 % (Vorjahr: 185,3 %).

## 8.2.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

		<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Prognose 2019</b>
Jahresüberschuss	T€	513,0	1.045,3	400
Sollmieten/ Nettomietelerlöse	€/m <sup>2</sup>	6,14	6,11	6,20
Instandhaltungs- kostenentwicklung	€/m <sup>2</sup>	45,06	46,07	46,00

## 8.3 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 8.3.1 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.





Ersatzbauminitiative  
Freifläche Georg-Wopfner-Straße

### 8.3.2 Risikobericht

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

Wirtschaftliche und rechtliche, bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

### 8.3.3 Chancenbericht

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

## 8.4 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 2018 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 29.03.2019

**Der Vorstand**

## IX Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2018 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2018 und 2019. 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 2017 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 2017 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 31.12.2018 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 19.03.2019

gez. Kötzel

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**

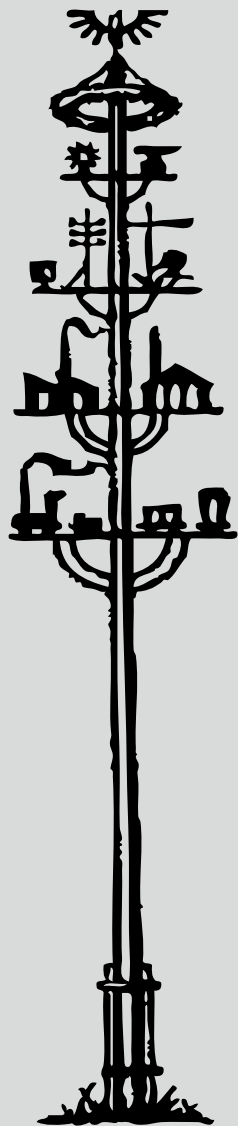
## X Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2018



				<b>Gen.-Nr.</b>	<b>Kat.-Nr.</b>
13. Jan.	Elfinger	Gertraud	Georg-Wopfner-Straße 52	4915	888
24. Jan.	Fleißig	Karl	Georg-Wopfner-Straße 42	3148	72
19. Feb.	Schmidt	Anna	Bauernfeindstraße 15	5676	712
25. Feb.	Flügel	Dora	Harnierplatz 14	4173	417
27. Feb.	Faltenmeier	Elisabeth	Lützelsteinerstraße 14	3895	675
16. März	Sinani	Hajirus	Rappoltsteiner Straße 19	5571	623
08. April	Gine Pena	Teresa	Georg-Wopfner-Straße 10	5584	316
19. April	Götz	Sonja	Frankplatz 16	3135	16
20. Juni	Götzinger	Eduard	Georg-Wopfner-Straße 18	4318	123
09. Aug.	Spiecker	Angelika	Frankplatz 22	4677	481
10. Aug.	Irnis	Rudolf	St. Michael Straße 16	2467	618
16. Aug.	Schäffler	Max	Holzweisenstraße 1	4651	286
26. Sept.	Birner	Karl	Bauernfeindstraße 15 D	1623	956
27. Sept.	Blasche	Ursula	Polzstraße 11	4441	871
13. Nov.	Volk	Eberhard	Rappoltsteiner Straße 24	2145	802







Baugenossenschaft  
Reichsbahnwerk  
Freimann e.G.

Harnierplatz 10  
80939 München  
Telefon: 089 / 360 89 22 - 0  
Telefax: 089 / 360 89 22 - 59  
E-Mail: [info@brf-muenchen.de](mailto:info@brf-muenchen.de)  
Internet: [www.brf-muenchen.de](http://www.brf-muenchen.de)