

# **Bericht**

**der Genossenschaft  
über das 93. Geschäftsjahr**

# **2019**




**Baugenossenschaft  
Reichsbahnwerk  
Freimann e.G.**

## Inhaltsverzeichnis

	In Erinnerung an verstorbene Mitglieder	3
<b>A</b>	<b>Grundlage des Unternehmens</b>	
	a. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
	b. Allgemeines	4
	c. Organe der Genossenschaft	4
	d. Mitgliederbewegung	6
	e. Bericht des Vorstandes	7
<b>B</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b>	
	I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen	8
	II. Geschäftsverlauf	9
	a. Bewirtschaftung	9
	b. Investition und Finanzierung	10
	c. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	11
	III. Lage – 1. Ertragslage	14
	IV. Lage – 2. Finanzlage	14
	V. Lage – 3. Vermögenslage	15
	VI. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
<b>C</b>	<b>Prognose-, Risiko- und Chancenbericht</b>	
	I. Prognosebericht	17
	II. Risikobericht	17
	III. Chancenbericht	17
<b>D</b>	<b>Anmerkung des Vorstandes</b>	18
<b>E</b>	<b>Jahresabschluss 2019</b>	
	I. Bilanz 2019	19
	II. Gewinn- und Verlustrechnung 2019	21
	III. Anhang 2019	22
<b>F</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	26

**Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2019**



			Gen.-Nr.	Kat.-Nr.	
03. Jan.	Hoffmann	Horst	Bauerfeindstr. 7	2484	263
18. Jan.	Kalbfuß	Ingeborg	Lützelsteiner Str. 6	4733	532
22. Jan.	Placht	Günther	Poststr. 14a	2980	171
02. Feb.	Pöhlmann	Arno	Lützelsteiner Str. 5	1652	-
26. Feb.	Karcher	Bernhard	J.-Sammer-Str. 19	4004	-
03. März	Rath	Jürgen	Rappoltsteiner Str. 26	4054	848
06. Juni	Leberfinger	Thomas	Harnierplatz 2a	4816	700
22. Juli	Demmelbauer	Josef	Lützelsteiner Str. 5	2541	-
27. Juli	Weizenbeck	Peter	Völkerstr. 12	5512	357
14. Aug.	Jansen	Regine	Frankplatz 8	5521	32
25. Okt.	Beil	A. Elisabeth	G.-Wopfner-Str. 54	5357	896
19. Nov.	Hochleitner	Hermann	Wünscher Str. 2	2226	944
26. Nov.	Ott	Anneliese	Situlistr. 13	5270	248
19. Dez.	Schmid	Werner	G.-Wopfner-Str. 58	2590	920
24. Dez.	Kohler	Dietmar	Völkerstr. 22	5771	385

## **A Grundlage des Unternehmens**

### **a. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG ist eine Genossenschaft mit Sitz in München-Freimann und beim Amtsgericht München unter der GenReg. Nummer 1191 eingetragen.

Die Gründung der Genossenschaft erfolgte zum 21. Juli 1927 als Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eGmbH (eGmbH frühere Bezeichnung für eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht). Zum 08. April 1935 erfolgte die Verschmelzung mit der Baugenossenschaft München-Freimann eGmbH.

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. versorgt ihre Mitglieder satzungsgemäß mit guten, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und dies bereits seit ihrer Gründung im Jahr 1927. Die Genossenschaft verfügt an den Standorten München-Freimann und München-Sendling über 153 Häuser mit 949 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (inkl. eigengenutztes Büro) und zwei weiteren eigengenutzten Einheiten (Werkstatt, Waschhaus) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 53.669,97 qm. Außerdem werden derzeit 120 Garagen und 443 Stellplätze bewirtschaftet. Die Geschäftspolitik orientiert sich auf wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit. Demographie, Migration, Klimaschutz und Digitalisierung führen zu Veränderungen in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt. Mit diesen dynamischen Themen setzt sich die Genossenschaft verstärkt in den letzten Jahren auseinander, um erfolgreich und marktfähig zu bleiben. Ebenso sind die Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für die nächste Generation zu sichern.

### **b. Allgemeines**

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019.

### **c. Organe der Gesellschaft**

#### **Vorstand**

Herr Robert Ettl

#### **letzte Bestellung**

20.06.2017

#### **Tätig seit**

26.05.2000

Herr Enrico Schöps

20.06.2017

05.06.2003

#### **Aufsichtsrat**

#### **Vorsitzender**

Herr Martin Kötzel

19.06.2018

2011

**stellvertr.****Vorsitzender**

Herr Otto Fiederer 19.06.2018 2009

**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 Rainer Emmrich 14.06.2016 2006

**Wohnungsausschuss**

Herr Hans-Peter

Alischer

Herr Stefan Obermeier

Herr Rainer Emmrich

Herr Martin Kötzel

Entsprechend der Covid 19 Gesetzgebung fand im Jahr 2020 keine Mitgliederversammlung statt. Der Aufsichtsrat bleibt unverändert im Amt.

#### d. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben 31. Dezember 2019

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<u>Bestand 01.01.2019</u>				
verbleibende Mitglieder	1.099	2.206	573.560,00	
ausgeschiedene Mitglieder	36	74	19.240,00	
	<u>1.135</u>	<u>2.280</u>	<u>592.800,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Zugang 2019</u>				
Beitritte	47	118	73.010,00	
Zeichnung weitere Anteile		946	473.000,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	2	5	1.040,00	
Übertragung von Anteilen	0	0	0,00	
Einzahlung auf Rückstand			425.989,05	11.360,95
	<u>49</u>	<u>1.069</u>	<u>973.039,05</u>	<u>11.360,95</u>
<u>Abgang 2019</u>				
zum 31.12.2018 ausgeschiedene Mitglieder	36	74	19.240,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	2	5	2.020,00	
Abgang Teilkündigung	0	1	0,00	
durch Übertragung	0	0	0,00	
Ausschluss	3	6	1.560,00	
Tod	20	38	12.760,00	
Kündigung	44	88	22.880,00	
Doppelzahlung			3.440,00	
	<u>105</u>	<u>212</u>	<u>61.900,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Bestand 31.12.2019</u>				
verbleibende Mitglieder	1.079	3.137	1.503.939,05	11.360,95
ausgeschiedene Mitglieder	67	132	37.200,00	
	<u>1.146</u>	<u>3.269</u>	<u>1.541.139,05</u>	<u>11.360,95</u>

## **e. Bericht der Vorstände für das Geschäftsjahr 2019**

Im Geschäftsjahr 2019 konnten wir erfolgreich die Weichen für die Zukunft der Genossenschaft stellen können.

Mit der Ablösung der Erbaugrundstücke in der Situlistr. 3 -23, Situlistr. 29 – 33a und Heinrich-Geißler-Str. 1 - 17a sind diese Grundstücke in den Besitz und Eigentum der Genossenschaft übergegangen.

Am 18. Dezember 2019 konnten die Vorstände Robert Eggl und Enrico Schöps den Kaufvertrag zur Ablösung der Erbaugrundstücke vom Bundeseisenbahnvermögen im Notariat am Marienplatz unterschreiben.

Zur Finanzierung der Kaufsumme in Höhe von ca. 24,7 Mio. Euro wurden dazu Darlehen bei zwei verschiedenen Banken aufgenommen.

In den Jahren 2016 – 2019 führte die Baugenossenschaft in den Häusern der Rappoltsteinerstr. 2 – 24 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 haben wir mit dem Gebäude in der Rappoltsteinerstr. 14 - 18 das letzte Gebäude saniert.

Folgende Baumaßnahmen wurden bzw. werden noch durchgeführt:

- Sanierung Dach: Erneuerung der Dachziegel mit Unterkonstruktion und Einbringung einer Speicherbodendämmung.
- Sanierung Balkone: Abriss der alten Balkonanlagen, Erneuerung der Bestandsbalkonanlagen 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 dazu gereinigt und von Pflanzenbewuchs 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 das Frühjahr 2020 verzögert.

## Information über weitere Baumaßnahme in der Baugenossenschaft

- Freiflächengestaltung in der Berzeliusstr. 5 - 7:

Im Oktober haben wir mit dem Bauvorhaben zur Umgestaltung der Hoffläche in der Berzeliusstraße 5 – 7 begonnen und konnten dies im Juni 2020 bis auf kleinere Restarbeiten fertigstellen. Bei der Baumaßnahme wurde die Regenwasserversickerung an die gesetzlichen Vorgaben angepasst. Weiterhin konnte die Parkplatzsituation auf Grund der Schaffung von 5 neuen Stellplätzen verbessert werden. Mit der Verhausung des Müllabstellplatzes und der Schaffung der Fahrradabstellung wurde das Erscheinungsbild der Außenflächen verbessert. Wir hoffen natürlich, dass die wilde Abfallentsorgung durch benachbarte Anlieger nicht mehr stattfindet. Im südlichen Teil der Außenfläche haben wir für die jüngsten Bewohner durch das Aufstellen von Spielgeräten eine Fläche geschaffen, welche mit Bänken und einer Sitzecke zum Verweilen und ggf. zum Feiern und Ausruhen einlädt.

## Personalinformationen der Geschäftsstelle Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG

Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich auch einige personelle Änderungen für die Genossenschaft. Im Januar 2019 konnten wir eine neue Mitarbeiterin in unsere Geschäftsstelle begrüßen.

**Frau Christine Blaas** wird unser Team verstärken und übernahm nach einer Einarbeitungszeit folgende Hauptaufgaben:

- Mitgliederwesen
- Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung
- Büroorganisation

**Frau Maria Schimonsky** ist in die Rentenphase eingetreten, wird uns aber auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung weiterhin tatkräftig unterstützen.

**Herr Markus Schröder** hat das Unternehmen auf eigenen Wunsch und im beiderseitigen Einvernehmen zum 31.12.2019 verlassen. Herr Schröder war 12 Jahre für die Baugenossenschaft als Prokurist tätig. Wir danken Herrn Schröder für die geleistete Mitarbeit in unserem Unternehmen und wünschen Ihm alles Gute für seine Zukunft und seinen neuen beruflichen Werdegang.

## **B Wirtschaftsbereich**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogenen Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 weiter gekennzeichnet durch ein Wirtschaftswachstum mit einem preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes für 2019 mit durchschnittlich 0,6 % und damit geringer in den Vorjahren (2018 1,5 % und 2017 2,5 %) sowie im 10-Jahresdurchschnitt mit



1,3 %. Es lag, unterhalb dem Anstieg, der Verbraucherpreise im Jahr 2019, gegenüber 2018 mit 1,4 %.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf historisch niedrigem Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt seit der letzten Zinsanpassung der EZB im März 2016 0 % und der negative Einlagesatz -0,4 %. Das Zinsniveau wirkt sich auch weiterhin positiv bei Kreditaufnahmen und Prolongationen aus.

In 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 360.578 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, waren das 4 % bzw. 13.768 Baugenehmigungen (348.360 ohne Wohnungen in Wohnheimen) von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Die Aussichten für 2020 sind zurückhaltend: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage als gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind mit Ausnahme des Wohnungsbaus jedoch rückläufig.

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.

## **II. Geschäftsverlauf**

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 788 T€ wurden vorab T€ 380 den Ergebnismrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 329 T€ in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

### **a. Bewirtschaftung**

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2019 insgesamt 949 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.669,97 qm.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2019 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 2019 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 6,26 € je qm/Monat; dies entspricht einem Anstieg von rd. 2,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 2,4 % auf 5.353 T€. Die insgesamt 60 Mieterwechsel im Jahr 2019 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 6,32 % (im Vorjahr 7,35%).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2019 standen insgesamt 46 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 4,00 % (im Vorjahr 3,77 %) 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 751 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 50,0 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 2.237 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2019 wiederum mehr als 41 € je qm Wohnfläche für die Instandhaltung aufgewendet.

Die Finanzierung aller dieser Maßnahmen (Modernisierung und Instandhaltung) erfolgte ausschließlich mit eigenen Mitteln.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 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 und Balkonanbauten vorgenommen. Weiterhin ist der Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2020/2021 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.

### **c. Einzelmodernisierung von Wohnungen**

Wie in den letzten Jahren so wurden auch im Jahr 2019 zur Vermeidung von Leerständen 15 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF somit für Wohnungsmodernisierung inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 751.268,97 € aufgewendet.

<b>WE</b>	<b>Hs.</b>	<b>Whg.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Eingang</b>	<b>Summe in €</b>	<b>wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard</b>
-----------	------------	-------------	--------------------	----------------	-------------------	--

1	1	6	Harnierplatz 13	2. OG links	65.782,63	Heiz. San. Elekt.
1	10	42	Frankplatz 2	EG links	46.636,33	Heiz. San. Elekt.
2	12	123	Georg-Wopfner-Str. 18	1. OG links	40.256,89	Heiz. San. Elekt.
2	26	286	Heinrich-Geißler-Straße 3	1. OG links	327,25	Heiz. San. Elekt.
3	3	171	Georg-Wopfner-Str. 15	EG links	10.375,01	Heiz. San. Elekt.
5	1	316	Georg-Wopfner-Str. 10	EG links	12.604,96	Heiz. San. Elekt.
5	4	335	Georg-Wopfner-Str. 4	EG rechts	8.241,70	Heiz. San. Elekt.
5	4	338	Georg-Wopfner-Str. 4	2. OG links	46.349,87	Heiz. San. Elekt.
7	5	431	Harnierplatz 10	2. OG rechts	22.000,21	Heiz. San. Elekt.
7	8	446	Harnierplatz 4	EG links	25.323,12	Heiz. San. Elekt.
7	9	449	Harnierplatz 2 b	EG links	79.189,80	Heiz. San. Elekt.
7	9	450	Harnierpaltz 2 b	EG rechts	1.363,54	Heiz. San. Elekt.
8	3	482	Frankplatz 22	1. OG links	4.363,25	Heiz. San. Elekt.
9	6	611	Rappoltsteiner Str. 17	EG rechts	45.116,96	Heiz. San. Elekt.
9	6	618	Rappoltsteiner Str. 17	3. OG links	51.456,23	Heiz. San. Elekt.
10	3	675	Lützerlsteiner Str. 14	2. OG links	65.175,77	Heiz. San. Elekt.
13	3	712	Rappoltsteiner Str. 6	EG rechts	52.154,38	Heiz. San. Elekt.
13	3	780	Rappoltsteinerstr. 18	2. OG rechts	35.452,80	Heiz. San. Elekt.
17	2	857	Rappoltsteiner Str. 28	1. OG rechts	44.456,27	Heiz. San. Elekt.
18	1	871	Berzeliusstr. 5	EG rechts	14.222,60	Heiz. San. Elekt.
18	1	873	Berzeliusstr. 5	1. OG rechts	627,73	Heiz. San. Elekt.
20	1	933	Georg-Wopfner-Str. 21	2. OG mitte	37.126,38	Heiz. San. Elekt.
20	1	934	Georg-Wopfner-Str. 21	2. OG rechts	42.665,29	Heiz. San. Elekt.

**Gesamtsumme** 751.268,97

## Laufende Instandhaltungskosten

	2015	2016	2017	2018	2019
110 Dachdeckerarbeiten	150.235,88	454.682,85	225.232,40	268.529,67	165.757,08
120 Kaminarbeiten	45.825,06	21.556,23	12.158,15	12.854,06	18.687,97
130 Elektroarbeiten	141.416,49	150.148,80	143.812,27	110.962,92	220.355,46
140 Leuchten, Lampen	8.065,30	1.963,15	422,45	0,00	0,00
150 Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
160 Empfangsantenne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
170 Klempnerarbeit	28.544,84	62.677,03	31.126,67	40.285,05	35.736,87
180 Putzarbeiten	153.690,81	153.239,46	373.987,63	237.370,93	333.481,52
181 Balkonarbeiten	0,00	0,00	140.436,85	121.496,83	179.389,20
190 Fliesenarbeiten	26.176,66	29.283,76	43.038,02	27.437,08	98.568,52
200 Fensterarbeiten	130.099,87	62.434,07	95.224,18	91.275,60	127.902,32
210 Türarbeiten	48.735,20	47.411,72	43.880,19	44.794,28	53.207,65
220 Parkettarbeiten	144.260,50	154.362,70	155.968,01	99.851,53	85.582,80
230 Beschlagarbeiten	0,00	0,00	636,84	0,00	0,00
240 Schließanlage	4.058,17	3.859,34	1.534,20	2.628,87	4.690,28
250 Briefkastenanlage	4.332,40	10.558,87	3.193,09	6.054,32	0,00
260 Rollladenarbeiten	26.419,55	18.379,19	31.998,22	49.555,53	12.064,12
270 Schlosserarbeiten	21.585,60	34.660,31	40.212,16	21.494,64	25.474,61
280 Maler- und Lackiererarbeiten	63.727,44	120.901,83	143.770,17	107.461,09	178.773,24
290 Wand- und Deckenarbeiten	68.010,25	36.134,53	2.246,01	727,37	0,00
300 Gas- und Wasserinstallation	218.319,29	198.006,93	288.196,84	197.094,44	302.450,78
301 Wartung u. Reinigung Gasarb.	5.875,32	8.179,29	5.743,18	4.168,21	7.793,12
303 Rauchmelder	0,00	0,00	78.645,67	90,44	45,22
310 Sanitäre Einrichtungsgegenst.	31.198,59	6.913,40	11.395,11	17.109,90	9.085,49
320 Straßen, Wege, Plätze	42.556,12	1.254,36	53.897,79	95.063,64	37.159,46
321 Baustelleneinrichtung/Reinigung	11.508,63	16.525,35	51.252,27	82.860,37	46.774,66
322 Kanalarbeiten	197.381,47	47.238,55	234.140,39	398.016,61	291.626,26
323 Baunebenkosten	92.158,07	16.226,49	88.101,75	65.935,85	57.177,49
329 Vorräte, Regiebetrieb	59.764,86	45.244,07	43.484,31	43.792,85	43.425,93
330 Garagentore*	0,00	0,00	0,00	0,00	1.892,10
530 Abbrucharbeiten*					42.511,89
540 Maurerarbeiten*					48.836,74
550 Trockenbuarbeiten*					30.820,11
560 Estricharbeiten*					166.836,50

620	Heizungsinstallationen*	113.959,05
630	Regiearbeiten*	17.079,06
631	Endreinigung Wohnungen*	1.499,40

**Gesamtbetrag**

**1.723.946,37    1.701.842,28    2.343.734,82    2.146.912,08    2.758.644,90**

\* Verteilung der Kosten auf die der einzelnen Gewerke erfolgt erst ab 2019

**III. Lage – 1. Ertragslage**

<b>Ergebnisquellen</b>	<b>Geschäftsjahr T€</b>	<b>Vorjahr T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Betriebsergebnis	877,2	602,1	+275,1 (+46,0 %)
Zinsergebnis	68,5	87,8	-19,3 (-28,5 %)
Eigenmittelrentabilität	4,8 %	3,5 %	+1,3 %

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die Verringerung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 37 T€ und die vollständige Auflösung der Rückstellung für Geschossdeckendämmung für die Objekte Georg-Wopfner-Str./ Rappoltsteinerstr. in Höhe von 42 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nicht unerheblich positiv beeinflusst. Das Zinsergebnis hat sich ebenfalls positiv auf den Jahresertrag (Zinserträge rd. 85 T€) ausgewirkt, dem gegenüber stehen die unterjährig angefallen Zinsaufwendungen (16 T€) für die aufgenommen Darlehen zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke. Bedingt durch die Aktivierung von Balkonbauten und Wärmedämmung und trotz hoher Instandhaltungsaufwendungen liegen die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr bei 1,84% bzw. bei 4,82%.

Die hohen Investitionen sind jedoch für die langfristige, nachhaltige Vermietbarkeit des Bestandes unabdingbar und gewährleisten eine positive Entwicklung der zukünftigen Ertragslage.

**IV. Lage – 2. Finanzlage**

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Sämtliche Investitionen (u. a. Ankauf Erbbaugrundstücke) wurden mit eigenen und erstmals seit langem wieder mit fremden Mitteln finanziert.

Die Genossenschaft war bis zum Jahr 2019 vollständig entschuldet, im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden seit langem wieder Kredite aufgenommen, welche zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke dienen. Die in 2019 geleisteten Zins- und Tilgungsleistungen (72 T€) kommen erst ab dem Jahr 2020 vollständig im Jahresabschluss zum Tragen. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristiger Natur und bestehen in

der Regel überwiegend aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten der Mieter. In den sonstigen Verbindlichkeiten ist in 2019 die Grunderwerbssteuer (863 T€) für den Grundstückskauf enthalten.

Für die sich aus der Energieeinsparverordnung bzw. dem Wasserhaushaltsgesetz ergebenden Verpflichtungen zur Kanalsanierung und zur Dämmung von obersten Geschossdecken war zum 01.01.2019 ein Betrag von 111,4 T€ bzw. 42,7 T€ zurückgestellt worden. In 2019 wurde der Betrag für die Geschossdeckendämmung vollständig ertragswirksam aufgelöst.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 1.098 T€ (Vorjahr: 803 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

## V. Lage – 3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%
Anlagevermögen	33.827,7	77,17	7.786,2	47,01
Umlaufvermögen	10.003,9	22,82	8.774,9	52,98
Rechnungsabgrenzungsposten	2,0	0,01	1,9	0,01
Gesamtvermögen	43.833,7	100,0	16.563,0	100,0
Verbindlichkeiten+ Rückstellungen + PRAP	27.484,6	62,70	1.962,3	11,85
Reinvermögen (Eigenkapital)	16.349,0	37,30	14.600,7	88,15

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 27.270,6 T€ erhöht. Der Anstieg liegt im Ankauf der Erbbaugrundstücke Situlistr./H.-Geißler-Str. sowie dem Zuwachs der liquiden Mittel um rd. 1.211,2 T€ begründet, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen sowie dem Zuwachs bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (24.793,7 T€) und sonstigen Verbindlichkeiten (Grunderwerbssteuer 862,5 T€) gegenüber.

Das Sachanlagevermögen war bis zum Zukauf der Erbbaugrundstücke Situlistr./H.-Geißler-Str. 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 war bis zum Ankauf des Erbbaugrundstücks Situlistr./H.-Geißler-Str. in 2019 praktisch schuldenfrei, das kam in der weit über dem Branchendurchschnitt liegenden Eigenmittelquote mit rd. 90 % der Bilanzsumme zum Ausdruck, im abgelaufenen Geschäftsjahr ist dieser Wert auf ca. 37% gesunken.

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 Genossenschaft verfügt über eine Eigenkapitalquote von 37,30 % (Vj. 88,15 %) und einen Deckungsgrad von 118,5 % (Vj. 187,6 %). Der Rückgang liegt in der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Grundstückkäufe Situlistr./H.-Geißler-Str. begründet.

#### Kapitalstruktur

	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%
Eigenkapital	16.349,0	37,30	14.600,7	88,15
Rückstellungen	612,9	1,40	692,4	4,18
Verbindlichkeiten + PRAP	26.871,7	61,0	1.269,8	7,67
Gesamtkapital	43.833,7	100,0	16.563,0	100,0

## VI. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2019	Ist 2018	Prognose 2020
Jahresüberschuss	T€	788,2	513,0	1.740
Sollmietenerlöse	€/m <sup>2</sup>	6,62	6,47	6,92
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m <sup>2</sup>	41,68	48,00	40,00



## **C Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. 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 weiterhin in Verhandlungen ein weiteres Erbbaugrundstück zu erwerben. Der Kauf des Grundstücks soll 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 2020 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. T€ 1.600 – T€ 1.800 erwartet.

### **II. 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.

### **III. Chancenbericht**

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.

## **D 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 Mitglieder werden ersucht, den Jahresabschluss 2019 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 11.05.2020

Der Vorstand

gez.: Robert Eggl  
      Enrico Schöps

**E Jahresabschluss 2019**  
**I. Bilanz zum 31. Dezember 2019**

**Aktiva**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.623,30	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.562.744,15	7.592.595,97
2. Grundstücke ohne Bauten	81.659,29	81.659,29
3. Maschinen	4.486,84	5.118,84
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.271,61	15.937,73
5. Bauvorbereitungskosten	145.936,10	62.911,88
6. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	27.926,64
	33.822.097,99	
III. Finanzanlagen	<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
	33.827.773,29	7.786.203,35
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.138.420,72	1.100.767,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	41.912,68	36.999,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>16.437,55</u>	41.245,07
	58.350,23	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.807.174,03	3.065.094,26
2. Bausparguthaben	<u>0,00</u>	4.530.851,53
	8.807.174,03	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>2.012,33</u>	<u>1.933,33</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>43.833.730,60</u></b>	<b><u>16.563.095,12</u></b>

## Passiva

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.200,00	19.240,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>1.503.939,05</u>	573.560,00
- rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 11.360,95 (Vorjahr: € 0,00)		
	1.541.139,05	
II. Kapitalrücklage	92.333,54	80.603,54
III. Ergebnizrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	974.210,26	895.387,50
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 78.822,76 (Vorjahr: € 0,00)		
2. Andere Ergebnizrücklagen	<u>13.411.960,14</u>	12.998.871,61
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 33.088,53 (Vorjahr: € 35.346,10)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 380.000,00 (Vorjahr: € 480.000,00)		
	14.386.170,40	
IV. Bilanzgewinn	<u>329.404,84</u>	<u>33.088,53</u>
	16.349.047,83	14.600.751,18
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	612.948,28	692.495,13
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.793.707,87	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	1.052.889,18	1.086.232,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.550,89	51.583,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.657,26	127.409,80
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>867.857,86</u>	0,00
- davon aus Steuern: € 867.847,86 (Vorjahr: € 0,00)		
	26.866.663,06	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>5.071,43</u>	<u>4.622,48</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>43.833.730,60</u></b>	<b><u>16.563.095,12</u></b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.350.585,68	5.219.079,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.909,88</u>	3.589,40
	5.353.495,56	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	37.652,85	46.451,97
3. Sonstige betriebliche Erträge	75.694,46	68.382,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>3.557.652,35</u>	<u>3.853.623,85</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.909.190,52</b>	<b>1.483.878,93</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	490.628,04	438.713,24
b) Soziale Abgaben	<u>85.675,20</u>	72.593,30
	576.303,24	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	304.944,27	283.867,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	219.096,52	174.242,76
8. Erträge aus Finanzanlagen	0,78	0,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	85.254,67	87.825,88
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 67,25 (Vorjahr: € 81,68)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.833,01	159,18
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 116,34 (Vorjahr: € 159,18)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>877.268,93</b>	<b>602.129,86</b>
11. Sonstige Steuern	<u>89.041,33</u>	<u>89.041,33</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>788.227,60</b>	<b>513.088,53</b>
12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>-458.822,76</u>	<u>-480.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>329.404,84</u></b>	<b><u>33.088,53</u></b>

### **III. Anhang des Jahresabschlusses 2019**

#### **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 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- soweit abnutzbar - 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.

#### **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
- Maschinen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10 Jahre

### **Umlaufvermögen**

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.138.420,72 (Vorjahr: € 1.100.767,87) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten.

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

### **Verbindlichkeiten**

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Auflistung am Ende des Anhangs (Seite 7).

### **D. Erläuterungen zu den GuV-Posten**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsjahr folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

sonstige betriebliche Erträge	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.	42.776,01 €

sonstige betriebliche Aufwendungen	
Aufwendungen aus früheren Jahren (nicht erstattete Versicherungsschäden)	28.826,08 €

### **E. Sonstige Angaben**

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 4 Arbeitnehmer (davon 3 in Teilzeit) und 25 geringfügig Beschäftigte angestellt.

2. Mitgliederbewegung 2019

Bestand 01.01.	1.099
Zugang	49
Abgang	<u>69</u>
Bestand 31.12.	<u>1.079</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 930.379,05 erhöht, im Wesentlichen aufgrund einer in 2019 beschlossenen Anhebung der Geschäftsanteile.

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

4. Mitglieder des Vorstandes

Robert Eggl	geschäftsführender Vorstand
Enrico Schöps	hauptamtlicher Vorstand

Forderungen gegenüber dem Vorstand bestehen in Höhe von € 520,00 aus vorzeitig ausbezahlten Geschäftsguthaben.

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

München, den 11.05.2020

Der Vorstand:

gez.: Robert Eggl  
Enrico Schöps



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:  
(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit über 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.793.707,87 (0,00)	1.059.443,29 (0,00)	23.734.264,58 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	1.052.889,18 (1.086.232,66)	1.052.889,18 (1.086.232,66)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.550,89 (51.583,87)	45.550,89 (51.583,87)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.657,26 (127.409,80)	106.657,26 (127.409,80)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	867.857,86 (0,00)	867.857,86 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	26.866.663,06 (1.265.226,33)	3.132.398,48 (1.265.226,33)	23.734.264,58 (0,00)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 18.365.221,70.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 20.000.000,00 durch Grundpfandrechte gesichert.

## **F Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2019 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2019 und 2020. 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 2018 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 2018 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenfalls zuzustimmen.

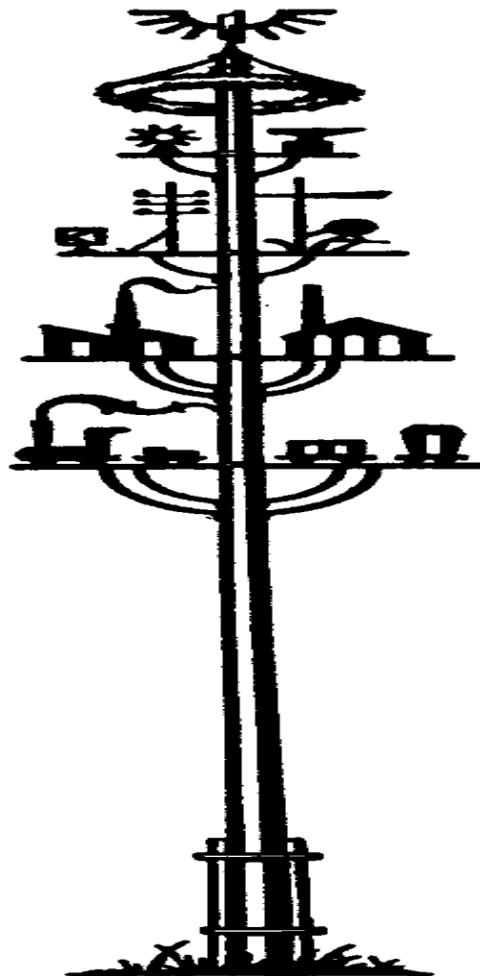
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt den Mitgliedern, den Jahresabschluss und den Bericht für das Jahr 2019 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 2019 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 11.05.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
gez. Martin Kötzl



**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](mailto:info@brf-muenchen.de)  
Internet. [www.brf-muenchen.de](http://www.brf-muenchen.de)**