

BERICHT

2021

über das 95. Geschäftsjahr





**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN eG**
Harnierplatz 10
80939 München

Tel. 089/ 360 89 22 0
Fax. 089/ 360 89 22 59
E-Mail. info@brf-muenchen.de
Web. www.brf-muenchen.de

INHALT

VORWORT	5
IN EIGENER SACHE	
In Erinnerung an verstorbene Mitglieder	8
Jubilare	10
GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS	
Geschäftsmodell des Unternehmens	14
Allgemeines	14
Organe der Genossenschaft	15
Mitgliederbewegung	16
Bericht des Vorstandes	17
WIRTSCHAFTSBERICHT	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
Geschäftsverlauf	22
Darstellung der Lage	26
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	27
PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	
Prognosebericht	30
Risikobericht	31
Chancenbericht	31
ANMERKUNGEN DES VORSTANDES	33
JAHRESABSCHLUSS 2021	
Bilanz zum 31.12.2021	36
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	38
Anhang des Jahresabschlusses 2021	39
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	44





**SICHER UND
BEZAHLBAR
WOHNEN**

**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN eG**

VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

2021 war ein außergewöhnliches Jahr – sowohl für die Baugenossenschaft als auch für jeden Einzelnen. Die Corona-Pandemie hat den Alltag tiefgreifend verändert. Unsicherheit und Ungewissheit bezüglich Auswirkungen auf Gesundheit und Wirtschaft halten uns auch noch im Jahr 2022 in Atem, und die gesellschaftlichen Folgen werden uns sicherlich noch viele Jahre begleiten.

Die Baugenossenschaft steht vor erheblichen Anforderungen, auch hinsichtlich der Einhaltung der geforderten CO₂ Reduktion. Bis zum Jahr 2030 sollen im Vergleich zu 1990 bereits 65 Prozent der Emissionen gesenkt werden. Was dies an Investitionen nach sich zieht lässt sich zurzeit noch nicht abschätzen. Durch den am 24.02.2022 begonnen Krieg in der Ukraine und der damit einhergehenden Rohstoffverknappung und deutlichem Preisanstieg von fossilen Brennstoffen wird die CO₂-Reduktion noch dringlicher, um durch den schrittweisen Ausstieg aus der Energieversorgung mit fossilen Brennstoffen den Kostenanstieg für unsere Mitglieder nach Möglichkeit einigermaßen in Grenzen zu halten.

Im Rückblick auf das Jahr 2021 konnten wir aber, trotz erschwerten Bedingungen durch Lockdown und coronabedingten Personalausfall, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie geplant durchführen.

Ihre Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk Freimann eG





IN EIGENER SACHE



VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2021

„Das kostbarste Vermächtnis eines Menschen ist die Spur,
die seine Liebe in unseren Herzen zurücklässt.“

Albert Schweitzer

DATUM	MITGLIED	STRASSE	GEN.-NR.	KAT.-NR.
07. März	Helmut Dexler	Georg-Wopfner-Str. 52	5843	885
18. März	Ruth Schebesta	Georg-Wopfner-Str. 54	3628	897
21. März	Elisabeth Staringer	Feldstr. 12	4737	ehem. 635
17. April	Fritz Meyer	Heinrich-Geißler-Str. 5	3771	291
20. April	Sakib Rahmanovic	Bavariastr. 6	4359	825
28. April	Helga Wippich-Döllner	Rappoltsteiner Str. 13	4072	590
05. Mai	Bruno Jäger	Georg-Wopfner-Str. 60	2060	829
12. Juli	Albin Schwarzmann	Lützelsteiner Str. 12	5022	666
10. September	Helga Matich	Rappoltsteiner Str. 4	5002	720
30. September	Hilde Jakob	Georg-Wopfner-Str. 22	4684	114
06. November	Heinrich Vorsilka	Georg-Wopfner-Str. 58	5330	922
17. November	Bernd Albrecht	Georg-Wopfner-Str. 34	3652	91
30. November	Gerhard Machunsky	Georg-Wopfner-Str. 62	3278	831
30. November	Maria Lenz	Georg-Wopfner-Str. 9	4721	184
11. Dezember	Maria Follrich	Georg-Wopfner-Str. 10	4396	318



Nachruf Friedrich Meyer

Unser Handwerker Herr Friedrich (Fritz) Meyer verstarb für uns plötzlich und unerwartet am 17. April 2021 im Alter von 67 Jahren. Herr Meyer verstärkte unser Werkstatt-Team von April 2018 bis zu seinem Tod. Die Baugenossenschaft verliert mit Friedrich Meyer einen guten Kollegen und Mitarbeiter, der sich auch in seiner Freizeit für das Wohl der Genossenschaft eingebracht hat.



Nachruf Bruno Jäger

Unser langjähriger Aufsichtsrat Herr Bruno Jäger ist am 05. Mai 2021 im Alter von 91 Jahren verstorben. Herr Jäger hat am 06.10.1930 in der Gemeinde Freimann das Licht der Welt erblickt. Freimann wurde erst im Jahr 1931 eingemeindet somit war Herr Jäger ein geborener Freimanner. Als Aufsichtsrat war Herr Jäger von 1983 – 2007 für die Genossenschaft tätig. In den 24 Jahren seiner Aufsichtsrats Tätigkeit war Herr Jäger als Schriftführer für die Erstellung der Protokolle der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat verantwortlich. Er ist nach der durchgeführten Mitgliederversammlung am 19. Juni 2007 ausgeschieden. Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG wird Herrn Bruno Jäger ein ehrendes Andenken bewahren.

JUBILARE

40 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Robert Ettl
Josef Grauvogl
Hedwig Radlinger
Rudolf Stahl
Gerhard Vogt
Marianne Zimmermann-Gradl

50 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Franz Zellner



60 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Erwin Ammann

70 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Horst Brückner





GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

I. 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 eG 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.

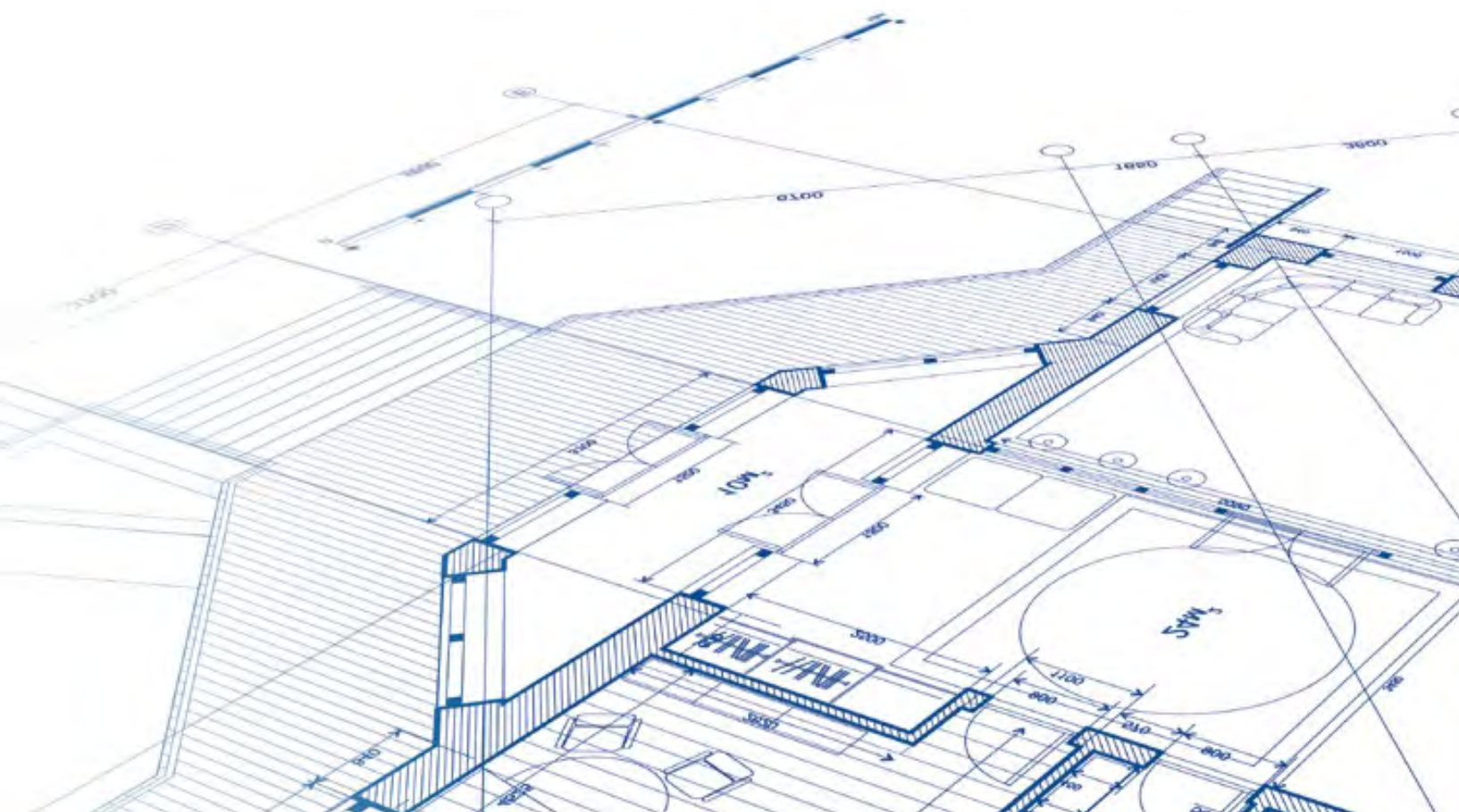
Außerdem werden derzeit 120 Garagen und 443 Stellplätze bewirtschaftet. Die Geschäftspolitik orientiert sich auf wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit.

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 und waren die Herausforderungen der Corona-Pandemie und der in Moment schwierigen weltpolitischen Lage zu bewältigen.

Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für die nächste Generation zu sichern.

II. ALLGEMEINES

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021.



III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Robert Eggl

letzte Bestellung 06.12.2021
Tätig seit 26.05.2000

Enrico Schöps

letzte Bestellung 06.12.2021
Tätig seit 05.06.2003

AUFSICHTSRAT

Martin Kötzel

Vorsitzender des Aufsichtsrates
letzte Wahl 29.11.2021
Tätig seit 2011

Otto Fiederer

stellvertr. Vorsitzender (bis 31.12.21)
letzte Wahl 19.06.2018
Tätig seit 2009

Stefan Obermeier

Schriftführer
letzte Wahl 29.11.2021
Tätig seit 2014

Hans-Peter Alischer

stellvertr. Schriftführer (seit 01.01.22)
letzte Wahl 29.11.2021
Tätig seit 2006

Kurt Hirtreiter

letzte Wahl 25.06.2019
Tätig seit 2011

Rainer Emmrich

letzte Wahl 25.06.2019
Tätig seit 2006

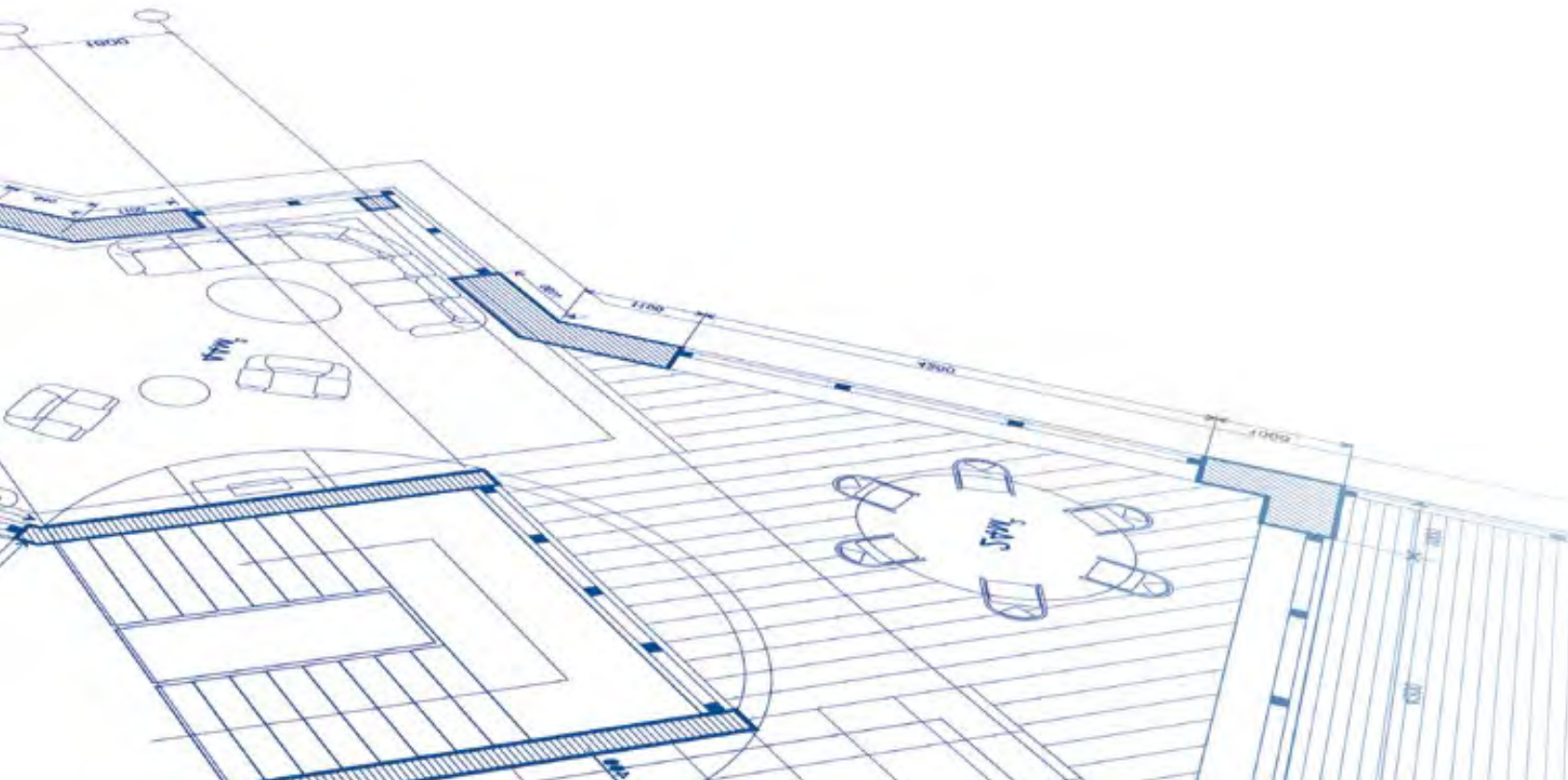
WOHNUNGS-AUSSCHUSS

Rainer Emmrich
Martin Kötzel
Stefan Obermeier

BAU-AUSSCHUSS

Hans-Peter Alischer
Kurt Hirtreiter
Martin Kötzel

Auf Grund der noch anhaltenden Covid 19-Pandemie fand im Jahr 2021 keine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung statt, sondern es wurde über die Geschäftsjahre 2019 und 2020 im schriftlichen Beschlussverfahren abgestimmt.



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

IV. MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
Bestand 01.01.2021				
verbleibende Mitglieder	1.071	3.141	1.545.520,00	3.480,00
Korrektur rückständig				-2.500,00
ausgeschiedene Mitglieder	52	118	39.300,00	
	1.123	3.259	1.584.820,00	980,00
Zugang 2021				
Beitritte	51	153	76.500,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	6	18	9.000,00	
Einzahlung auf Rückstand			980,00	-980,00
	57	171	86.480,00	-980,00
Abgang 2021				
zum 31.12.2020 ausgeschiedene Mitglieder	52	118	39.300,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	6	18	9.000,00	
Tod	10	29	14.020,00	
Kündigung	78	164	49.960,00	
	146	329	112.280,00	0,00
Bestand 31.12.2021				
verbleibende Mitglieder	1.034	3.083	1.550.020,00	
ausgeschiedene Mitglieder	88	193	63.980,00	
	1.122	3.276	1.614.000,00	0,00

V. BERICHT DES VORSTANDES

Allgemeiner Jahresrückblick 2021

Das maßgeblich beherrschende Thema im Geschäftsjahr 2021 war wie schon im Vorjahr die weltweit aufgetretene Pandemie (COVID -19). Sie führte zu starken Einschränkungen und Kontaktbeschränkungen. Unsere Mitarbeiter aus der Geschäftsstelle mussten im März 2021 für ca. drei Wochen aus dem Homeoffice agieren. Des Weiteren mussten die Kunden-, Mieter- und Firmenkontakte in der Geschäftsstelle sehr stark eingeschränkt bzw. reduziert werden.

Unsere für den 21. Juni 2021 geplante Mitgliederversammlung konnte auf Grund der Coronalage nicht stattfinden. Nach Rücksprache mit unserem zuständigen Prüfungsverband dem VdW Bayern und auf Grund von gesetzlichen Auflagen zur Durchführung von Mitgliederversammlungen, haben wir uns nach eingehender Prüfung für das Umlaufverfahren entschieden. Gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat und dem Prüfungsverband VdW wurde eine rechtssichere Durchführung des Umlaufverfahrens vorbereitet. Den wahlberechtigten Mitgliedern wurden die Unterlagen auf dem Postweg, für die Mitgliederversammlung im Umlaufverfahren der Geschäftsjahre 2019 und 2020, zugesandt und gebeten, die ausgefüllten Wahl- und Abstimmungsunterlagen zum Abgabetermin wieder zurückzusenden. Die Abgabefrist für das Beschlussverfahren der Geschäftsjahre 2019 und 2020 war der 29.11.2021. Am Umlaufverfahren hatten sich insgesamt 311 Mitglieder beteiligt und die Auswertung am 02.12.2021 ergab 296 gültige Stimmen. Das Ergebnis zum durchgeführten, schriftlichen Beschlussverfahren wurde allen Mitgliedern auf den Postweg bekanntgegeben.

Information über Baumaßnahme in der Baugenossenschaft

Im Herbst 2021 wurde damit begonnen die Dachflächen der Häuser Frankplatz 12 – 16 mit der Übergangsfläche zum Harnierplatz 15 zu erneuern. Es wurden durch die Dachdecker Firma Hager die Dachlatten mit Abdichtung der Unterkonstruktion sowie der Dachziegel Bauart „Frankfurter Pfanne“ erneuert. Für das Jahr 2022 haben wir die Erneuerung der Dächer in zwei Bauabschnitten für den Frankplatz 6 – 10 und im zweiten Abschnitt für den Frankplatz 2 – 4 geplant.

Die Dacherneuerung für die Häuser Georg-Wopfner-Str. 25 – 31 wird voraussichtlich im nächsten Jahr durchgeführt.

Im ersten Quartal des Jahres 2021 wurden durch die Genossenschaft neue Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge Rappoltsteinerstraße 7 – 13 geschaffen, die von den Mietern gut angenommen werden.

Versicherungsschäden in 2021

Am 20. Februar 2021 wurde durch aufmerksame Anwohner ein Brand im Haus Völckerstr. 12 bemerkt. Durch die Mieter wurden umgehend die Rettungskräfte alarmiert. Bei Eintreffen der Feuerwehr stand die Wohnung im 1. Obergeschoss links schon vollständig in Flammen. Da die Wohnungseingangstür dabei schon stark beschädigt war, breiteten sich Rauchgase im ganzen Treppenhaus aus. Zwei Mieter befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch in der betreffenden Wohnung, und konnten nach ihrer Rettung durch die Feuerwehr zu anschließender Behandlung ins Krankenhaus verbracht werden. Bei der Rettungsaktion musste sogar ein Mieter aus dem 2. Obergeschoss mit der Drehleiter gerettet werden. Die Wohnung ist nach jetzigem Kenntnisstand ein Totalschaden und die Brandsanierungsarbeiten dauern bis dato noch an. Die vollständige Schadenshöhe kann bisher nicht beziffert werden, da die Sanierungsarbeiten in der Wohnung noch nicht abgeschlossen sind.

In der Georg-Wopfner-Str. 8, mussten wir nach dem Mieterauszug bei der Demontage der Kücheneinrichtung des Mieters, einen Wasserschaden feststellen. Dadurch das der ganze Küchenboden feucht war, drang Wasser in die Fußbodenunterkonstruktion ein und lief bis in den Kellerbereich durch. Der komplette Küchenboden musste aufwendig von einer Spezialfirma saniert werden. Dazu musste der Bodenaufbau und die Schüttung bis zu den Balken entfernt, getrocknet und wieder hergestellt werden. Der Gesamtschaden beträgt mittlerweile € 13.500,00.



WIRTSCHAFTSBERICHT



WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,9 % zulegen.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Kurzarbeit wurde deutlich weniger in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuersatzrate zu finden (1993: +4,5 %). Die Nettokalbmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.



Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorjahresjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen.

Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Die Pandemie könnte aufgrund Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbau politik gegeben. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.



WIRTSCHAFTSBERICHT

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.831 T€ wurden vorab T€ 900 den Ergebnismrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2021 in Höhe von T€ 931 in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 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 2021 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 2021 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 7,42 € je qm/Monat; dies entspricht einem Anstieg von rd. 7,22 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 5,84 % auf 5.900 T€. Die insgesamt 69 Mieterwechsel im Jahr 2021 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 7,27 % (im Vorjahr 6,53 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2021 standen insgesamt 51 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 4,55 % (im Vorjahr 4,37 %) und beruht nach wie vor auf den umfangreichen Einzelmodernisierungen von Wohnungen, die die entsprechenden Leerstandszeiten mit sich bringen.

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 19 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 1.037,7 T€ aufgewendet, das entspricht ungefähr 54,5 T€ je Wohnung. Der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen haben sich somit deutlich erhöht, daher wurden diese Kosten als Modernisierungsaufwand aktiviert. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1.049,6 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2021 mehr als 19,50 € 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 2022 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 sind Vorbereitungen zum Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2022/2023 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.

Einzelmodernisierung von Wohnungen

Wie in den letzten Jahren so wurden auch im Jahr 2021 zur Vermeidung von Leerständen 19 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF somit für Wohnungsmodernisierung inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 1.037.744,69 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
1	6	25	Frankplatz 10	EG rechts	4.760,00	Heiz. San. Elekt.
1	8	33	Frankplatz 6	EG rechts	18.636,00	Heiz. San. Elekt.
2	5	92	Georg-Wopfner-Str. 32	EG rechts	20.043,51	Heiz. San. Elekt.
2	13	124	Georg-Wopfner-Str. 16	EG rechts	32.424,91	Heiz. San. Elekt.
2	156	133	Harnierplatz 11	EG links	56.474,10	Heiz. San. Elekt.
5	7	354	Völkerstr. 12	1. OG links	17.205,72	Heiz. San. Elekt.
6	3	378	Völkerstr. 18	EG rechts	54.898,78	Heiz. San. Elekt.
6	8	397	Völkerstr. 28	2. OG links	47.982,69	Heiz. San. Elekt.
7	7	438	Harnierplatz 6	EG rechts	53.725,99	Heiz. San. Elekt.
7	8	444	Harnierplatz 4	EG rechts	55.520,77	Heiz. San. Elekt.
8	2	467	Frankplatz 20	EG rechts	35.858,65	Heiz. San. Elekt.
8	8	540	Lützelsteiner Str. 8	EG mitte	55.535,88	Heiz. San. Elekt.
9	2	573	Rappoltsteiner Str. 9	3. OG mitte	59.536,15	Heiz. San. Elekt.
9	4	597	Rappoltsteiner Str. 13	3. OG rechts	52.572,23	Heiz. San. Elekt.
9	8	633	Rappoltsteiner Str. 21	EG links	48.724,30	Heiz. San. Elekt.
9	8	639	Rappoltsteiner Str. 21	2. OG links	59.952,60	Heiz. San. Elekt.
10	1	656	Lützelsteiner Str. 10	3. OG rechts	64.673,74	Heiz. San. Elekt.
11	21	1697	Situlistr. 33a	DG	7.606,82	Heiz. San. Elekt.
12	1	700	Harnierplatz 2a	EG rechts	61.679,86	Heiz. San. Elekt.
12	3	714	Rappoltsteiner Str. 6	1. OG rechts	60.567,39	Heiz. San. Elekt.
12	6	738	Rappoltsteiner Str.12	1. OG rechts	55.693,06	Heiz. San. Elekt.
13	1	766	Rappoltsteiner Str. 14	3. OG rechts	66.395,42	Heiz. San. Elekt.
17	3	869	Rappoltsteiner Str. 30	3. OG rechts	47.276,12	Heiz. San. Elekt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

LAUFENDE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

		2017	2018	2019	2020	2021
110	Dachdeckerarbeiten	225.232,40	268.529,67	165.757,08	41.883,67	81.162,05
120	Kaminarbeiten	12.158,15	12.854,06	18.687,97	37.015,71	21.014,07
130	Elektroarbeiten	143.812,27	110.962,92	220.355,46	208.245,65	93.814,97
140	Leuchten, Lampen	422,45	0,00	0,00	2.452,57	296,10
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	31.126,67	40.285,05	35.736,87	25.747,55	11.948,62
180	Putzarbeiten	373.987,63	237.370,93	333.481,52	95.776,60	80.335,08
181	Balkonarbeiten	140.436,85	121.496,83	179.389,20	12.722,39	0,00
190	Fliesenarbeiten	43.038,02	27.437,08	98.568,52	99.116,72	47.889,01
200	Fensterarbeiten	95.224,18	91.275,60	127.902,32	78.435,99	86.883,11
210	Türarbeiten	43.880,19	44.794,28	53.207,65	40.900,96	37.414,19
220	Parkettarbeiten	155.968,01	99.851,53	85.582,80	271.523,51	87.829,75
230	Beschlagarbeiten	636,84	0,00	0,00	0,00	0,00
240	Schließanlage	1.534,20	2.628,87	4.690,28	3.073,73	3.133,97
250	Briefkastenanlage	3.193,09	6.054,32	0,00	4.003,10	1.293,61
260	Rollladenarbeiten	31.998,22	49.555,53	12.064,12	28.403,76	16.388,20
270	Schlosserarbeiten	40.212,16	21.494,64	25.474,61	41.154,30	17.176,81
280	Maler- und Lackierarbeiten	143.770,17	107.461,09	178.773,24	216.392,73	80.129,71
290	Wand- und Deckenarbeiten	2.246,01	727,37	0,00	0,00	0,00
300	Gas- und Wasserinstallation	288.196,84	197.094,44	302.450,78	363.203,24	170.958,89
301	Wartung u. Reinigung Gasarbeiten	5.743,18	4.168,21	7.793,12	8.215,58	7.237,20
303	Rauchmelder	78.645,67	90,44	45,22	0,00	64,93

		2017	2018	2019	2020	2021
310	Sanitäre Einrichtungs- gegenst.	11.395,11	17.109,90	9.085,49	4.759,73	15.234,81
320	Straßen, Wege, Plätze	53.897,79	95.063,64	37.159,46	31.687,40	24.829,10
321	Baustelleneinrichtung/ Reinigung	51.252,27	82.860,37	46.774,66	24.029,98	33.812,30
322	Kanalarbeiten	234.140,39	398.016,61	291.626,26	117.008,34	35.735,70
321	Baustelleneinrichtung/ Reinigung	51.252,27	82.860,37	46.774,66	24.029,98	33.812,30
322	Kanalarbeiten	234.140,39	398.016,61	291.626,26	117.008,34	35.735,70
323	Baunebenkosten	88.101,75	65.935,85	57.177,49	15.486,08	37.754,27
329	Vorräte, Regiebetrieb	43.484,31	43.792,85	43.425,93	38.098,32	54.079,10
330	Garagentore*			1.892,10	521,22	2.346,58
530	Abbrucharbeiten*			42.511,89	31.239,08	0,00
540	Maurerarbeiten*			48.836,74	83.390,78	0,00
550	Trockenbauarbeiten*			30.820,11	30.213,64	0,00
560	Estricharbeiten*			166.836,50	0,00	0,00
620	Heizungsinstallationen*			113.959,05	148.164,69	0,00
630	Regiearbeiten*			17.079,06	22.059,65	0,00
631	Endreinigung Wohnungen*			1.499,40	348,00	0,00
1049	Feuerlöschanlagen					925,00
	Gesamtbetrag	2.343.734,82	2.146.912,08	2.758.644,90	2.125.274,67	1.049.687,78

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

III. DARSTELLUNG DER LAGE

1. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geprägt durch kontinuierlich ansteigende Mieterträge, denen andererseits beträchtliche Instandhaltungsaufwendungen in schwankender Höhe gegenüberstehen. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gemäß § 249 (1) Nr. 1 HGB in Höhe von 215 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nicht beeinflusst, da diese auf Vorjahresniveau verblieben sind. Das Zinsergebnis hat sich negativ auf den Jahresertrag ausgewirkt, da den Zinserträgen (13,1 T€), Zinszahlungen (361,3 T€) für die aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke gegenüberstehen.

Bedingt durch die Aktivierung von Wohnungsmodernisierungen und den gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen haben sich die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr auf 4,98 % bzw. bei 9,26 % verbessert.

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

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr (T €)	Vorjahr (T €)	Veränderung (T €)
Betriebsergebnis	1.920,9	1.599,9	+321,0 (+20,1 %)
Zinsergebnis	-348,2	-371,5	-23,3 (-6,2 %)
Eigenmittelrentabilität	9,2 %	8,4 %	+0,8 %

2. Finanzlage

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Sämtliche Investitionen (Modernisierung von Wohnungen) wurden mit eigenen Mitteln finanziert.

Die Genossenschaft war bis zum Jahr 2019 vollständig entschuldet, im Geschäftsjahr 2019 wurden seit langem wieder Kredite (24.776 T€) aufgenommen, welche zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke dienen. Für das Geschäftsjahr 2021 fielen für geleistete Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt 1.919,9 T€ an.

Die weiteren ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristiger Natur und bestehen in der Regel überwiegend aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten der Mieter sowie noch ausstehende Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Für die sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz ergebenden Verpflichtungen zur Kanalsanierung sind zum 31.12.2021 ein Betrag von 23,6 T€ zurückgestellt worden. Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 2.200 T€ (Vorjahr: 1.849 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021 (T €)	%	31.12.2020 (T €)	%
Anlagevermögen	35.601,8	80,84	34.860,5	79,89
Umlaufvermögen	8.433,0	19,15	8.771,5	20,10
Rechnungsabgrenzungsposten	1,8	0,01	1,7	0,01
Gesamtvermögen	44.036,7	100,00	43.633,7	100,00
Verbindlichkeiten+ Rückstellungen + PRAP	24.249,8	55,07	25.719,6	58,94
Reinvermögen (Eigenkapital)	19.786,9	44,93	17.914,1	41,06

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 402,9 T€ erhöht. Der Rückgang der liquiden Mittel um rd. 317,0 T€ liegt in der Tilgung der Darlehen für die im Jahr 2019 erworbenen Erbbaugrundstücke Situlistr./H.-Geißler-Str. sowie die Zinszahlungen für die aufgenommenen Darlehen. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten stehen aktivierte Wohnungsmodernisierungskosten (T€ 1.037,7) und Nachtragskosten bei den Grundstückskosten (Situlistr./H.-Geißler-Str.) in Höhe von T€ 44,5 vermindert um die planmäßigen Abschreibungen zu buche.

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. im Jahr 2019 praktisch

schuldenfrei, das kam in der weit über dem Branchendurchschnitt liegenden Eigenmittelquote mit rd. 90 % der Bilanzsumme zum Ausdruck, nach dem dieser Wert im Jahr 2019 auf ca. 37% gesunken ist, ist er in den Jahren 2020 (41%) und im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 45% wieder angestiegen.

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 44,93 % (Vj. 41,06 %) und einen Deckungsgrad von 115,43 % (Vj. 117,01 %). Der Anstieg (Eigenkapitalquote) liegt in der Tilgung und damit in der Verringerung der Darlehen und dem gestiegenen Jahresüberschuss begründet, bzw. durch die Erhöhung des Anlagevermögens (durch aktivierte Modernisierungskosten und Nachtragskosten für den Grundstückserwerb Frankplatz/Harnierplatz).

Kapitalstruktur	31.12.2021 (T €)	%	31.12.2020 (T €)	%
Eigenkapital	19.786,9	44,93	17.914,1	41,06
Rückstellungen	337,8	0,77	354,2	0,81
Verbindlichkeiten + PRAP	23.912,0	54,30	25.365,4	58,31
Gesamtkapital	44.036,7	100,0	43.633,7	100,0

IV. FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2021	Ist 2020	Prognose 2022
Jahresüberschuss	T€	1.831,5	1.509,5	1.825,0
Sollmietenerlöse	€/m ²	7,42	6,92	7,50
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m ²	19,56	21,66	22,5



PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT



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 in Vorbereitung weitere Erbbaugrundstücke zu erwerben. Der Kauf dieser Grundstücke soll mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert werden.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr 2022 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. T€ 1.900 – T€ 1.950 erwartet.



II. RISIKOBERICHT

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion. Bedingt durch die Unternehmensgröße ist ein schneller Informationsaustausch möglich, so dass Risiken frühzeitig erkannt werden können.

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.

Den Instandhaltungsrisiken wird durch laufende Instandhaltung entgegengetreten.

Ferner ist zu erwarten, dass künftige Kosten der Wohnungsmodernisierung und Instandhaltung aus dem Cash-Flow der Gesellschaft getragen werden können.

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.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 500 und für zu aktivierende Wohnungsmodernisierungen sind Maßnahmen in Höhe von T€ 750 geplant.

Weiterhin ist der Abschluss der Errichtung der Spielplätze und Mülltonnenhäuser in Höhe von T€ 300 in der Rappoltssteiner Str. 7-13, Lützelsteiner Str. 2-8 und Frankplatz 22-24 vorgesehen.







ANMERKUNGEN 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 2021 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 03.05.2022

Der Vorstand
gez. Robert Ettl und Enrico Schöps



JAHRESABSCHLUSS 2021



JAHRESABSCHLUSS 2021

I. BILANZ 2021

Aktiva	31.12.2021 (in €)	31.12.2020 (in €)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.925,30	4.274,30
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	34.727.833,32	34.000.613,69
Grundstücke ohne Bauten	551.451,49	550.060,99
Maschinen	3.222,84	3.854,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.072,97	42.644,81
Bauvorbereitungskosten	277.825,27	257.551,03
	35.597.405,89	
Finanzanlagen	1.552,00	1.552,00
	35.601.883,19	34.860.551,66
Umlaufvermögen		
Andere Vorteile		
Unfertige Leistungen	1.110.659,80	1.118.655,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	11.545,79	12.181,19
Sonstige Vermögensgegenstände	9.800,66	22.540,90
	21.346,45	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.301.049,36	7.618.105,81
Rechnungsabgrenzungsposten	1.828,42	1.738,23
Bilanzsumme	44.036.767,22	43.633.772,82

Passiva	31.12.2021 (in €)	31.12.2020 (in €)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.980,00	39.300,00
der verbleibenden Mitglieder <i>(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 3.480,00))</i>	1.550.020,00	1.545.520,00
		1.614.000,00
Kapitalrücklage		116.363,54
		104.213,54
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklagen	974.210,26	974.210,26
andere Ergebnisrücklagen <i>der verbleibenden Mitglieder davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.158.956,79 (Vorjahr:0,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 900.000,00 (Vorjahr: € 680.000,00)</i>	16.150.916,93	14.091.960,14
		17.125.127,19
Unverteilter Bilanzgewinn		0,00
		329.404,84
Bilanzgewinn		931.502,11
		829.551,95
		19.786.992,84
		17.914.160,73
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen		337.795,34
		354.251,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.712.570,51	24.271.986,62
Erhaltene Anzahlungen	1.121.922,45	1.031.096,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.503,38	2.288,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	58.683,42	53.559,33
Sonstige Verbindlichkeiten	3.600,00	0,00
		23.906.279,76
Rechnungsabgrenzungsposten		5.699,28
		6.429,74
Bilanzsumme	44.036.767,22	43.633.772,82

JAHRESABSCHLUSS 2021

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021 (VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2021)

	2021 (in €)	2020 (in €)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	5.897.774,37	5.572.386,79
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.081,54	2.743,37
	5.900.855,91	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes		
an unfertigen Leistungen	-7.995,23	-19.765,69
Sonstige betriebliche Erträge	54.087,69	127.946,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.397.850,68	-2.511.873,64
Rohergebnis	3.549.097,69	3.171.437,61
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-531.341,25	-485.594,66
soziale Angaben	-101.057,79	-92.255,07
	-632.399,04	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-368.700,46	-334.533,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-278.811,95	-287.589,82
Erträge aus Finanzanlagen	0,91	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 44,54 (Vorjahr: € 53,84)</i>	13.138,42	1.437,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 74,77 (Vorjahr: € 96,52)</i>	-361.345,67	-372.998,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	1.920.980,90	1.599.902,74
Sonstige Steuern	-89.478,79	-90.350,79
Jahresüberschuss	1.831.502,11	1.509.551,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-900.000,00	-680.000,00
Bilanzgewinn	931.502,11	829.551,95

III. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 - 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.



JAHRESABSCHLUSS 2021

C. Erläuterungen zu den Posten von Bilanz und GuV

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:

Immaterielle Vermögensgegenstände	5 Jahre
Wohnbauten	80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	15 - 20 Jahre
Maschinen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10 Jahre

Bei den Objekten VE's I, VI, IX und VE X (Wohnbauten) wurden nach fertiggestellter Modernisierung die Restnutzungsdauern auf 20 Jahre neu festgelegt.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.110.659,80 (Vorjahr: € 1.118.655,03) 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).

Gewinn- und Verlustrechnung

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 früheren Jahren	25.828,90 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	
Aufwendungen früher Jahre	34.391,88 €

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 4 Arbeitnehmer (davon 3 in Teilzeit) und 24 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung 2021

Bestand 01.01.	1.071
Zugang	57
Abgang	94
Bestand 31.12.	1.034

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.500,00 erhöht.

Prüfverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Robert Ettl	<i>geschäftsführender Vorstand</i>
Enrico Schöps	<i>hauptamtlicher Vorstand</i>

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Kötzl (Vorsitzender)	<i>Kriminalhauptkommissar</i>
Otto Fiederer (stellv. Vorsitzender bis 31.12.21)	<i>Lok-Betriebsinspektor a. D.</i>
Rainer Emmrich	<i>Betriebswirt</i>
Hans-Peter Alischer (stellv. Vorsitzender ab 01.01.22)	<i>TBBI a. D.</i>
Kurt Hirtreiter	<i>BHS a. D.</i>
Stefan Obermeier	<i>Oberregierungsrat</i>



BERICHT DES AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen (soweit möglich) mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2021 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2021 und 2022. 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 2020 unter Einbeziehung der Buchführung, des Geschäftsberichts 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 2020 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 31.12.2021 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Geschäftsbericht 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 Geschäftsbericht für das Jahr 2021 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 03.05.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Martin Kötzel





PARTNERSCHAFTEN



VdW
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.
www.vbw-online.de



GdW
Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen
www.gdw.de



GIMA München eG
www.gima-muenchen.de

Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.
www.wohnungswirtschaft-muenchen.de

ARGE der Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland

IMPRESSUM

Text

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG

Bilder

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG,
Friedrich Verbundsysteme, Ralf Ludwig - Estrich und
Parkett, Adobe Stock, VdW Bayern, GdW Deutschland,
GIMA München

Herausgeber

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG
Harnierplatz 10
80939 München

Konzeption & Design

EHNES GmbH

Druck

Flyeralarm GmbH



**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN eG**
Harnierplatz 10
80939 München

Tel. 089/ 360 89 22 0
Fax. 089/ 360 89 22 59
E-Mail. info@brf-muenchen.de
Web. www.brf-muenchen.de