

BERICHT

2022

über das 96. Geschäftsjahr



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 2022	
Bilanz zum 31.12.2022	36
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	38
Anhang des Jahresabschlusses 2022	39
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	44



**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN e. G.**
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





**SICHER UND
BEZAHLBAR
WOHNEN**

**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN e. G.**

VORWORT

**Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

Noch immer beeinflusst das Coronavirus mit seinen neuen Varianten das gesellschaftliche Leben. Zusätzlich spüren wir die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, sowohl für die Baugenossenschaft als auch jeder persönlich. Die dadurch deutlich gestiegenen Preise für Energie, Roh- und Baustoffe schlagen sich im Ergebnis der Baugenossenschaft direkt nieder. Unsicherheit und Ungewissheit bezüglich Auswirkungen auf Gesundheit und Wirtschaft halten uns auch noch im Jahr 2023 in Atem, und die gesellschaftlichen Folgen werden uns sicherlich noch viele Jahre begleiten.

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 konnte, wenn auch mit der Empfehlung, Masken als Infektionsschutz zu tragen, wieder als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Vorstand und Aufsichtsrat begrüßten dies sehr, da das jährliche Treffen des Souveräns unserer Baugenossenschaft nicht nur – neben der Abstimmung über anstehende Entscheidungen und Wahlen neuer Aufsichtsratsmitglieder – vor allem auch als wichtiges Podium zur persönlichen Kontaktpflege für die Mitglieder dient.

Die Baugenossenschaft steht vor erheblichen Anforderungen hinsichtlich der Einhaltung der geforderten CO₂ Reduktion. Bis zum Jahr 2030 sollen im Vergleich zu 1990 bereits 65 Prozent der Emissionen gesenkt werden. Zusätzlich macht die Bundesregierung den Unternehmen anspruchsvollere Vorgaben, um die CO₂-Neutralität im Jahr 2045 zu erreichen. Was dies an Investitionen nach sich zieht, lässt sich zurzeit noch nicht abschätzen.

Im Rückblick auf das Jahr 2022 konnten wir aber, trotz erschwerten Bedingungen und coronabedingten Personalausfall, sowie deutlich gestiegene Handwerkerkosten, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie geplant durchführen.

Ihre Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk Freimann e. G.

IN EIGENER SACHE



VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2022

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

Albert Schweitzer

DATUM	MITGLIED	STRASSE	GEN.-NR.	KAT.-NR.
12. Januar	Nièpel Fritz	Rappoltsteiner Str. 13	3694	591
26. Januar	Patan Peter	Gg.-Wopfner-Str. 25	4307	58
09. Februar	Götzel Klaus	Frankplatz 14	4122	20
16. Februar.	Weißels Hans-Georg	Berzeliusstr. 5	2552	18
27. Februar	Peterhansl Herbert	Harnierplatz 2a	2686	704
28. April	Laufer Heinz	Harnierplatz 2a	3560	699
10. Mai	Huber Iris	Harnierplatz 6	4511	437
08. Juni	Wolf Dragica	Völkerstraße 20	4163	382
09. Juli	Söldner Anna	Gg.-Wopfner-Str. 42	4661	73
24. Juli	Hüttinger Siegfried	Gg.-Wopfner-Str. 26	3832	104
08. August	Vorbach Klaus	Harnierplatz 5	5615	148
07. November	Neukirch Brigitte	Rappoltsteiner Straße 18	5472	776
21. November	Maras Marko	Lützensteiner Straße 14	5951	670
09. Dezember	Kaiser Josef	Völkerstraße 10	4814	347



Nachruf f. Walter Hausner

Unser langjähriger Vorstand Herr Walter Hausner ist am 15. Juli 2022 im Alter von 87 Jahren verstorben. Herr Hausner war von 1984 – 2003 als technischer Vorstand in der BRF tätig. Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. wird Herrn Walter Hausner ein ehrendes Andenken bewahren.



Nachruf f. Josef Wastl

Unser ehemaliger Elektriker und Werkmeister bei der DB Fernverkehr AG Herr Josef (Sepp) Wastl verstarb nach schwerer Krankheit am 22. Juni 2022 im Alter von 65 Jahren. Herr Wastl verstärkte unser Werkstatt-Team von 1993 bis zu seinem Ausscheiden im Jahr 2019 als Elektriker. Die Baugenossenschaft verliert mit Josef Wastl einen guten Kollegen, Mitarbeiter und Freund, der sich in seiner Freizeit für das Wohl der Genossenschaft eingebracht hat.

JUBILARE

40 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Armin Bogner
Bernd Zanker
Werner Röder
Heinz Heimberger
Eva-Maria Bauersachs
Erich Meierhofer
Michael Weidenhiller

50 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Otto Fiederer
Franz Rothmiller
Annemarie Kohler
Helmut Kriha
Peter Geisel
Werner Meier

60 JAHRE MITGLIEDSCHAFT

Albin Güttler
Gottfried Lankes
Herbert Spiller
Karl-Ludwig Stichler



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. 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 152 Häuser mit 947 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 des Ukrainekriegs 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 01.01.2022 bis 31.12.2022.

III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Robert Ettl

letzte Bestellung 06.12.2021
Tätig seit 01.01.1987

Enrico Schöps

letzte Bestellung 06.12.2021
Tätig seit 05.06.2003

AUFSICHTSRAT

Rainer Emmrich

Vorsitzender des Aufsichtsrates
(seit 27.06.22)
letzte Wahl 21.06.2022
Tätig seit 2006

Martin Kötzel

Vorsitzender des Aufsichtsrates
(bis 27.06.22)
stellvertr. Schriftführer (ab 27.06.22)
letzte Wahl 29.11.2021
Tätig seit 2011

Hans-Peter Alischer

stellvertr. Schriftführer (bis 27.06.22)
stellvertr. Vorsitzender (ab 27.06.22)
letzte Wahl 29.11.2021
Tätig seit 2006

Stefan Obermeier

Schriftführer
letzte Wahl 29.11.2021
Tätig seit 2014

Kurt Hirtreiter

letzte Wahl 21.06.2022
Tätig seit 2011

Heike Moll

Neuwahl am 21.06.2022
Tätig seit 2022

WOHNUNGS-AUSSCHUSS

Rainer Emmrich
Martin Kötzel
Stefan Obermeier

BAU-AUSSCHUSS

Hans-Peter Alischer
Kurt Hirtreiter
Martin Kötzel



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

IV. MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
Bestand 01.01.2022				
verbleibende Mitglieder	1.034	3.083	1.550.020,00	0,00
Korrektur	-6			0,00
ausgeschiedene Mitglieder	88	193	63.980,00	
	1.116	3.276	1.614.000,00	0,00
Zugang 2022				
Beitritte	40	126	63.000,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	2	6	3.000,00	
	42	132	66.000,00	0,00
Abgang 2022				
zum 31.12.2021 ausgeschiedene Mitglieder	88	193	63.980,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	2	6	3.000,00	
Ausschluss	2	6	3.000,00	
Tod	12	37	18.500,00	
Kündigung	35	104	51.520,00	
	139	346	140.000,00	0,00
Bestand 31.12.2022				
verbleibende Mitglieder	1019	3.074	1.537.000,00	
ausgeschiedene Mitglieder	49	147	73.020,00	
	1.068	3.221	1.610.020,00	0,00

V. BERICHT DES VORSTANDES

Allgemeiner Jahresrückblick 2022

Im den beiden ersten Monaten des Jahres 2022 musste die Genossenschaft aufgrund einer Forderung der Münchner Verkehrsgesellschaft, mehrere Bäume im Grünstreifen zwischen den Häuserzeilen Harnierplatz 2 – 2b und Rappoltsteiner Straße 2 – 30 fällen. Einige der Bäume ragten in das Lichtraumprofil der U-Bahn. Hierzu mussten die Stilllagen der U- Bahn in der Nacht zur Fällung genutzt werden. Der Gleisbereich wurde durch Sicherheitsposten abgesichert. In den Monaten Februar und Mai 2022 mussten auf Grund von erheblichen Mietrückständen zwei Mieter mit dem Gerichtsvollzieher zwangsgeräumt werden.

Unser langjähriger Zahnarzt Herr Dr. Scherer ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 in den Ruhestand gegangen und hat seine Praxis an eine Kollegin als Nachfolgerin übergeben. Seit dem 01.05.2022 führt Frau Dr. Heine-Krebs die Zahnarztpraxis in der Situlistr. 29.

Die Filmgesellschaft Olga Film GmbH hat Mitte Mai 2022 im Bereich Lützelsteinerstr. 2 – 8 und Rappoltsteinerstr. 11 – 13, mehrere Filmszenen für die Krimiserie „Kommissarin LUCAS“ des ZDF im Freigelände und in einer unserer Wohnungen gedreht.

Im September 2022 konnte eine unserer langjährigen Mieterinnen ihren 100. Geburtstag feiern. Beide Vorstände und eine Mitarbeiterin der Baugenossenschaft, haben ihr unsere herzlichsten Glückwünsche und ein Präsent der Genossenschaft überreicht.

Information über Baumaßnahme in der Baugenossenschaft

Im Frühjahr 2022 wurde die Dachsanierung für die Häuser Frankplatz 6 – 10 durch die Firma Hager durchgeführt. Für das Jahr 2023 sind die nächsten Bauabschnitte mit den Häusern Frankplatz 2 – 4 und Georg-Wopfner-Str. 25 – 31 geplant. Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft bei 5 Wohnungen die Fehlböden im Zuge der umfangreichen Wohnungsmodernisierung mit dem Friedrichverbundsystem ertüchtigt. Hierzu wurde in unserer Liegenschaft ein Film über die Vorgehensweise gedreht. Für die Außenaufnahmen kam sogar eine Drohne zum Einsatz.

Die Aufnahmen starteten in der Rappoltsteinerstr. und führten über den Harnierplatz, die Georg-Wopfner-Str. und den „500 Meter Hügel“ zum Frankplatz. Auf der Ost- und Südseite in der Georg-Wopfner-Str. 5 – 9, hat die Genossenschaft auf Grund massiver Feuchtigkeitsschäden in den Kellern des Gebäudes, eine Dämmschicht aus Glasschaum „VioWall“ eingebracht.

Im Juli 2022 konnten die noch nötigen Sanierungsarbeiten an den Abwasserleitungen und den Regenwasserabtrünnungen in den Häusern der Völckerstr. 40 – 44 durchführen. Dabei wurden auch gleichzeitig neue Versickerungsschächte gesetzt.

Nach langer Planungsphase, zur Ausführung der Umgestaltung der Außenflächen mit Fahrradabstellmöglichkeiten, Müllverhausung sowie Spielplatz auf der Grünanlage im Freigelände der Lützelsteinerstr. 2 – 8, Rappoltsteinerstr. 7 – 13 und Frankplatz 22 – 24, wurde dieses Bauvorhaben in 2022 ausgeschrieben. Nach Eingang und Durchsicht der Angebote, konnten per Beschluss beider Gremien dann im November 2022 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bautätigkeiten werden sich bis in das Jahr 2023 ziehen.

Im Geschäftsjahr 2022 ergab sich für die Genossenschaft auch eine personelle Änderung. Frau Astrid Moquete unterstützt seit Dezember 2022 als Referentin des Vorstandes unser Team und wird Bauvorhaben mitplanen und koordinieren. Frau Moquete war schon in das Projekt „Umbau unserer Geschäftsstelle“ im laufenden Jahr 2022 eingebunden und hat hierzu bereits mit den Planungstätigkeiten begonnen.

WIRTSCHAFTSBERICHT



WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % - 0,3 %.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung

im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück. Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der

Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.



WIRTSCHAFTSBERICHT

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 1.056 T€ wurden vorab T€ 500 den Ergebnissrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2022 in Höhe von T€ 556 in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2022 insgesamt 947 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 2022 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 2022 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 7,08 € je qm/Monat; dies entspricht einem Rückgang von rd. 4,8 % gegenüber dem Vorjahr, welches an den gestiegenen Erlöschmälerungen auf Grund des Modernisierungsleerstandes begründet war.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 0,55 % auf 5.933 T€. Die insgesamt 60 Mieterwechsel im Jahr 2022 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 6,34 % (im Vorjahr 7,27 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2022 standen insgesamt 61 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 5,70 % (im Vorjahr 4,55 %) 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 13 Wohnungen, die fertiggestellt wurden und 14 Wohnungen, bei denen im Jahr 2022 mit der Modernisierung begonnen wurde, sind im Geschäftsjahr rund 1.034,2 T€ aufgewendet worden, das entspricht ungefähr 76,5 T€ je Wohnung (fertiggestellte). Der Gebrauchswert und der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen haben sich somit deutlich erhöht, daher wurden diese Kosten als Modernisierungsaufwand aktiviert. Daneben fielen laufende Instandhaltungskosten in Höhe von 1.748,5 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2022 mehr als 32,5 € 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 2023 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 vorgenommen. Weiterhin ist vorgesehen, das Büro der Geschäftsstelle am Harnierplatz umfangreich zu modernisieren. Außerdem sind bereits im Jahr 2022 Vorbereitungen, zum Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2023/2024, getroffen worden.

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 2022 zur Vermeidung von Leerständen 23 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRG somit für Wohnungsmodernisierung inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 1.034.218,13 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Status	Art	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
I West	1	40012	Harnierplatz 13	Beginn	Gewerbemod.	2.914,46	Heiz. San. Elekt.
I West	4	19	Frankplatz 14	komplett	Wohnungsmod.	81.890,52	Heiz. San. Elekt.
I West	5	23	Frankplatz 12	komplett	Wohnungsmod.	81.191,60	Heiz. San. Elekt.
I West	6	25	Frankplatz 10	komplett	Wohnungsmod.	74.131,68	Heiz. San. Elekt.
I West	8	33	Frankplatz 6	komplett	Wohnungsmod.	47.027,17	Heiz. San. Elekt.
I West	4	20	Frankplatz 14	Beginn	Wohnungsmod.	8.758,29	Heiz. San. Elekt.
I West	12	51	G.-Wopfner-Str. 29	komplett	Wohnungsmod.	83.786,15	Heiz. San. Elekt.
I West	14	58	G.-Wopfner-Str. 25	komplett	Wohnungsmod.	90.052,00	Heiz. San. Elekt.
I West	18	73	G.-Wopfner-Str. 42	Beginn	Wohnungsmod.	3.207,05	Heiz. San. Elekt.
I Ost	24	267	Situlistr. 19	Beginn	Wohnungsmod.	10.283,10	Heiz. San. Elekt.
II West	14	128	G.-Wopfner-Str. 17	Beginn	Wohnungsmod.	18.147,85	Heiz. San. Elekt.
II West	6	96	G.-Wopfner-Str. 30	Beginn	Wohnungsmod.	23.284,30	Heiz. San. Elekt.
II West	10	114	G.-Wopfner-Str. 22	Beginn	Wohnungsmod.	3.156,85	Heiz. San. Elekt.
II Ost	22	232	Situlistr. 5	Beginn	Wohnungsmod.	12.911,52	Heiz. San. Elekt.
II Ost	27	291	H.-Geißler-Str. 5	komplett	Wohnungsmod.	94.243,79	Heiz. San. Elekt.
IV	8	304	H.-Geißler-Str. 11	komplett	Wohnungsmod.	74.431,74	Heiz. San. Elekt.
IV	10	313	H.-Geißler-Str. 15	komplett	Wohnungsmod.	79.332,84	Heiz. San. Elekt.
V	2	322	G.-Wopfner-Str. 8	komplett	Wohnungsmod.	62.305,48	Heiz. San. Elekt.
VIII	8	549	Lützersteiner Str. 8	komplett	Wohnungsmod.	58.709,64	Heiz. San. Elekt.
VIII	7	532	Lützersteiner Str. 6	Beginn	Wohnungsmod.	923,44	Heiz. San. Elekt.
VIII	7	534	Lützersteiner Str. 6	Beginn	Wohnungsmod.	1.354,52	Heiz. San. Elekt.
VIII	7	538	Lützersteiner Str. 6	Beginn	Wohnungsmod.	1.354,52	Heiz. San. Elekt.
VIII	8	540	Lützersteiner Str. 8	Beginn	Wohnungsmod.	1.824,66	Heiz. San. Elekt.
IX	8	639	Rappoltsteiner Str. 21	komplett	Wohnungsmod.	85.793,54	Heiz. San. Elekt.
XII	7	744	Rappoltsteiner Str. 10	Beginn	Wohnungsmod.	12.410,94	Heiz. San. Elekt.
XII	4	720	Rappoltsteiner Str. 4	Beginn	Wohnungsmod.	15.292,63	Heiz. San. Elekt.
XVIII	1	870	Berzeliusstr. 5	Beginn	Wohnungsmod.	5.497,85	Heiz. San. Elekt.
						Gesamtsumme	1.034.218,13

WIRTSCHAFTSBERICHT

LAUFENDE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

		2018	2019	2020	2021	2022
110	Dachdeckerarbeiten	268.529,67	165.757,08	41.883,67	81.162,05	185.295,88
120	Kaminarbeiten	12.854,06	18.687,97	37.015,71	21.014,07	20.545,63
130	Elektroarbeiten	110.962,92	220.355,46	208.245,65	93.814,97	51.068,61
140	Leuchten, Lampen	0,00	0,00	2.452,57	296,10	299,88
150	Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
170	Klempnerarbeit	40.285,05	35.736,87	25.747,55	11.948,62	32.465,43
180	Putzarbeiten	237.370,93	333.481,52	95.776,60	80.335,08	150.871,31
181	Balkonarbeiten	121.496,83	179.389,20	12.722,39	0,00	0,00
190	Fliesenarbeiten	27.437,08	98.568,52	99.116,72	47.889,01	61.659,27
200	Fensterarbeiten	91.275,60	127.902,32	78.435,99	86.883,11	110.096,85
210	Türarbeiten	44.794,28	53.207,65	40.900,96	37.414,19	22.491,39
220	Parkettarbeiten	99.851,53	85.582,80	271.523,51	87.829,75	133.209,02
240	Schließanlage	2.628,87	4.690,28	3.073,73	3.133,97	5.118,71
250	Briefkastenanlage	6.054,32	0,00	4.003,10	1.293,61	2.171,06
260	Rollladenarbeiten	49.555,53	12.064,12	28.403,76	16.388,20	13.725,43
270	Schlosserarbeiten	21.494,64	25.474,61	41.154,30	17.176,87	15.534,24
280	Maler- und Lackiererarbeiten	107.461,09	178.773,24	216.392,73	80.129,71	135.161,69
290	Wand- und Deckenarbeiten	727,37	0,00	0,00	0,00	259,71
300	Gas- und Wasserinstallation	197.094,44	302.450,78	363.203,24	216.655,42	199.278,91
301	Wartung u. Reinigung Gasarb.	4.168,21	7.793,12	8.215,58	7.237,20	6.437,48
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	17.109,90	9.085,49	4.759,73	15.234,81	31.264,92
320	Straßen, Wege, Plätze	95.063,64	37.159,46	31.687,40	24.829,10	61.250,97

		2018	2019	2020	2021	2022
321	Baustelleneinrichtung/Reinigung	82.860,37	46.774,66	24.029,98	33.812,30	54.729,42
322	Kanalarbeiten	398.016,61	291.626,26	117.008,34	35.735,70	256.556,77
323	Baunebenkosten	65.935,85	57.177,49	15.486,08	37.754,27	28.964,23
329	Vorräte, Regiebetrieb	43.792,85	43.425,93	38.098,32	54.079,10	57.269,80
330	Garagentore	0,00	1.892,10	521,22	2.346,58	0,00
380	Landschaftsbauarbeiten		0,00	0,00	0,00	5.037,27
530	Abbrucharbeiten		42.511,89	31.239,08	0,00	
540	Maurerarbeiten		48.836,74	83.390,78		
550	Trockenbauarbeiten		30.820,11	30.213,64		
560	Estricharbeiten		166.836,50	0,00		
620	Heizungsinstallationen		113.959,05	148.164,69		
630	Regiearbeiten		17.079,06	22.059,65		
631	Endreinigung Wohnungen		1.499,40	348,00		
303	Rauchmelder	90,44	45,22	0,00	64,93	
1049	Feuerlöschanlagen	0,00	0,00	0,00	925,59	
	Gesamtbetrag	2.146.912,08	2.758.644,90	2.125.274,67	1.095.384,31	1.640.763,88

* 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 308 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres beeinflusst, da diese gegenüber dem Vorjahr (+ T€ 93) angestiegen sind. Das Zinsergebnis hat sich negativ auf den Jahresertrag ausgewirkt, da den Zinserträgen (7,5 T€), Zinszahlungen (361,5 T€) für die aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke

gegenüberstehen. Bedingt durch die erheblich gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und Erlösschmälerungen haben sich die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr auf 3,25 % bzw. auf 5,07 % verringert.

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	1.146,4	1.920,9	-774,5 (-40,3 %)
Zinsergebnis	-354,0	-348,2	-5,8 (-1,63 %)
Eigenmittelrentabilität	5,07 %	9,2 %	-4,13 %

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.

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.

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 2022 sind für geleistete Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt 1.902.789,25 T€ angefallen. Die weiteren

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 1.473 T€ (Vorjahr: 2.200 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022 (T€)	%	31.12.2021 (T€)	%
Anlagevermögen	36.321,2	83,14	35.601,8	80,84
Umlaufvermögen	7.360,5	16,85	8.433,0	19,15
Rechnungsabgrenzungsposten	1,9	0,01	1,8	0,01
Gesamtvermögen	43.683,6	100,00	44.036,7	100,00
Verbindlichkeiten+ Rückstellungen + PRAP	22.833,1	52,27	24.249,8	55,07
Reinvermögen (Eigenkapital)	20.850,5	47,73	19.786,9	44,93

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 353,1 T€ verringert. Der Rückgang der liquiden Mittel um rd. 1.193,9 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€ 1.034,2) und weitere Planungskosten für die Außenanlagen (Bauvorbereitungskosten) in Höhe von T€ 54,7 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 2020 auf ca. 41 % gesunken ist, ist er in den Jahren 2021 (45 %) und im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 48 % 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 47,73 % (Vj. 44,93 %) und einen Deckungsgrad von 100,09 % (Vj. 115,43 %). Der Anstieg (Eigenkapitalquote) liegt in der Tilgung und damit in der Verringerung der Darlehen und in der Erhöhung des Anlagevermögens (durch aktivierte Modernisierungskosten) begründet.

Kapitalstruktur	31.12.2022 (T€)	%	31.12.2021 (T€)	%
Eigenkapital	20.850,5	47,73	19.786,9	44,93
Rückstellungen	431,1	0,98	337,8	0,77
Verbindlichkeiten + PRAP	22.402,0	51,29	23.912,0	54,30
Gesamtkapital	43.683,6	100,0	44.036,7	100,0

IV. FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2022	Ist 2021	Prognose 2023
Jahresüberschuss	T€	1.056,7	1.831,5	1.550,0
Sollmietenerlöse	€/m ²	7,08	7,42	7,50
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m ²	32,58	19,56	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 unter Berücksichtigung der Anforderungen der Politik und dem Bestreben der Klimaziele.

Das vorhandene Mieterhöhungspotential und die unverändert geringen Leerstände sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage.

Weiterhin befindet sich die Genossenschaft in Vorbereitungen, weitere Erbbaugrundstücke zu erwerben oder um andere Lösungsansätze zur Sicherung der Grundstücke zu finden. Der mögliche 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 auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen haben sich teilweise bereits bemerkbar gemacht (Erhöhungen beim Materialeinkauf und Lieferverzögerungen). Zukünftig könnte sich dies auch weiter negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. auswirken, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken und Erhöhung der Zinsen), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger (Erhöhung der Gaskosten), der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe und Preiserhöhungen bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr 2023 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. T€ 1.500 – T€ 1.600 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 2023 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.200 und für zu aktivierende Wohnungsmodernisierungen sind Maßnahmen in Höhe von T€ 1.400 geplant. Weiterhin ist der Abschluss der Errichtung der Spielplätze und Mülltonnenhäuser in Höhe von T€ 300 in der Rappoltsteiner 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 2022 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 15.05.2023

Der Vorstand
gez. Robert Eggl und Enrico Schöps

JAHRESABSCHLUSS 2022



JAHRESABSCHLUSS 2022

I. BILANZ 2022

Aktiva	31.12.2022 (in €)	31.12.2021 (in €)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	1.576,30	2.925,30
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	35.375.737,81	34.727.833,32
Grundstücke ohne Bauten	551.451,49	551.451,49
Maschinen	2.590,84	3.222,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.856,75	37.072,97
Bauvorbereitungskosten	332.603,33	277.825,27
Geleistete Anzahlungen	18.921,00	0,00
	36.318.161,22	
Finanzanlagen	1.552,00	1.552,00
	36.321.289,52	35.601.883,19
Umlaufvermögen		
Andere Vorteile		
Unfertige Leistungen	1.200.364,21	1.110.659,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	13.961,78	11.545,79
Sonstige Vermögensgegenstände	38.944,51	9.800,66
	52.906,29	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.066.871,05	7.301.049,36
Rechnungsabgrenzungsposten	1.947,86	1.828,42
Bilanzsumme	43.683.671,93	44.036.767,22

Passiva	31.12.2022 (in €)	31.12.2021 (in €)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.020,00	63.980,00
der verbleibenden Mitglieder <i>(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 3.480,00))</i>	1.537.000,00	1.550.020,00
	1.610.020,00	
Kapitalrücklage	127.163,54	116.363,54
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>	17.582.419,04	16.150.916,93
	18.556.629,30	
Unverteilter Bilanzgewinn	0,00	0,00
Bilanzgewinn	556.714,10	931.502,11
	20.850.526,94	19.786.992,84
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	431.158,00	337.795,34
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.171.346,31	22.712.570,51
Erhaltene Anzahlungen	1.142.586,42	1.121.922,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.702,22	9.503,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.494,97	58.683,42
Sonstige Verbindlichkeiten	16.942,14	3.600,00
	22.398.072,06	
Rechnungsabgrenzungsposten	3.914,93	5.699,28
Bilanzsumme	43.683.671,93	44.036.767,22

JAHRESABSCHLUSS 2022

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022 (VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2022)

	2022 (in €)	2021 (in €)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	5.930.841,75	5.897.774,37
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.571,23	3.081,54
	5.933.412,98	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes		
an unfertigen Leistungen	62.798,40	-7.995,23
Sonstige betriebliche Erträge	71.655,39	54.087,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.212.221,63	-2.397.850,68
Rohergebnis	2.855.645,14	3.549.097,69
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-528.710,68	-531.341,25
soziale Angaben	-109.830,12	-101.057,79
	-638.540,80	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-415.921,94	-368.700,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-300.788,46	-278.811,95
Erträge aus Finanzanlagen	0,52	0,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 56,63 (Vorjahr: € 44,54)</i>	7.564,74	13.138,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 28,40 (Vorjahr: € 74,77)</i>	-361.565,06	-361.345,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	1,00
Ergebnis vor Steuern	1.146.394,14	1.920.980,90
Sonstige Steuern	-89.680,04	-89.478,79
Jahresüberschuss	1.056.714,10	1.831.502,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-500.000,00	-900.000,00
Bilanzgewinn	556.714,10	931.502,11

III. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. 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.



JAHRESABSCHLUSS 2022

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

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.200.364,21 (Vorjahr: € 1.110.659,80) 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.

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 der Auflösung von Rückstellungen 24.218,31 €

sonstige betriebliche Aufwendungen

Finanzierungskosten (Bausparer) 39.697,50 €

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 5 Arbeitnehmer (davon 4 in Teilzeit) und 23 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung 2022

Bestand 01.01.	1.034
Korrektur	-6
Zugang	42
Abgang	51
Bestand 31.12.	1.019

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 13.020,00 verringert.

Prüfverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Robert Ettl *geschäftsführender Vorstand*
 Enrico Schöps *hauptamtlicher Vorstand*

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Kötzel (Vorsitzender bis 27.06.22, Mitglied des Aufsichtsrates bis 31.03.23) *Kriminalhauptkommissar*
 Hans-Peter Alischer (stellv. Vorsitzender ab 01.01.22) *TBBI a.D.*
 Rainer Emmrich (ab 27.06.22 - Vorsitzender) *Betriebswirt*
 Hans-Peter Alischer (stellv. Vorsitzender ab 27.06.22) *TBBI a. D.*
 Kurt Hirtreiter *BHS a. D.*
 Stefan Obermeier *Oberregierungsrat*
 Heike Moll (vom 22.06.22 bis 30.04.23) *Gesamtbetriebsratsvorsitzende DB Station & Service*

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen (soweit möglich) mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2022 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2022 und 2023. 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 2021 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 31.12.2022 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2022 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 15.05.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Rainer Emmrich



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 e. G.

Bilder

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

Herausgeber

Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G.
 Harnierplatz 10
 80939 München

Konzeption & Design

EHNES GmbH

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH



**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN e. G.**
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