

BERICHT

2023

über das 97. Geschäftsjahr



INHALT

VORWORT	5
IN EIGENER SACHE	
In Erinnerung an verstorbene Mitglieder	9
Jubilare	10
GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS	
Geschäftsmodell des Unternehmens	14
Allgemeines	14
Organe der Genossenschaft	15
Mitgliederbewegung	16
Bericht des Vorstandes	18
WIRTSCHAFTSBERICHT	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	22
Geschäftsverlauf	24
Darstellung der Lage	28
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	29
PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT	
Prognosebericht	32
Risikobericht	33
Chancenbericht	33
ANMERKUNGEN DES VORSTANDES	35
JAHRESABSCHLUSS 2023	
Bilanz zum 31.12.2023	38
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	40
Anhang des Jahresabschlusses 2023	41
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	48



**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,**

das vergangene Jahr 2023 hat tiefgreifende Veränderungen mit sich gebracht. Sei es durch die weltweiten Krisen und Kriege oder sei es durch die ständig neuen Gesetzgebungen und der gesteckten gemeinschaftlichen Ziele zur Erreichung der Klimaziele. Die Wohnungswirtschaft ist davon stark beeinflusst, denn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich verschärft. Steigende Preise in der Baubranche, die steigenden Löhne und der Mangel bei den Baumaterialien erschweren inzwischen erheblich die Sanierung unserer Wohnungen und die energetische Instandsetzung unserer Gebäude und Häuser.

Die durchschnittlichen Instandhaltungskosten sind laut dem Statistischen Bundesamt um 6,2 Prozent gestiegen – ein Trend, der die Kosten unserer Projekte direkt beeinflusst. Zusätzlich sehen wir uns einem erheblichen Anstieg der Finanzierungskosten gegenüber. Waren es Anfang 2022 noch 1,29 Prozent, so mussten wir Ende 2023 bereits 4,04 Prozent verzeichnen. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf unsere Kalkulationen und, trotz aller Bemühungen, auch auf die Notwendigkeit, die Mieten anzupassen.

Wir verstehen, dass Mietanpassungen eine Belastung für unsere Mitglieder darstellen. Es ist uns wichtig zu betonen, dass diese Schritte unumgänglich sind, um die Qualität und Nachhaltigkeit unserer Wohnungen zu sichern und weiterhin faire und bezahlbare Wohnmöglichkeiten anzubieten. Wir setzen uns kontinuierlich dafür ein, diese Anpassungen so moderat wie möglich zu halten und zugleich den langfristigen Erhalt unserer Anlagen zu gewährleisten. Wir hoffen auf Ihr Verständnis und möchten uns zudem für Ihre Unterstützung bedanken. Nur gemeinsam können wir diese herausfordernden Zeiten meistern und eine lebenswerte Zukunft für die Genossenschaft in unserer schönen Landeshauptstadt München gestalten.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Baugenossenschaft
Reichsbahnwerk Freimann e. G.

IN EIGENER SACHE



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

– Albert Schweitzer

VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2023

DATUM	MITGLIED	STRASSE	GEN.-NR.	KAT.-NR.
03. Januar	Fischer Eleonore	Rappoltsteiner Str. 2	4838	727
23. Februar	Hüttinger Ingeborg	Gg.-Wopfner-Str. 26	6068	104
06. April	Vogl Maria	Gg.-Wopfner-Str. 38	4960	83
08. April	Obermeier Rosa	Gg.-Wopfner-Str. 56	5602	910
26. Juni	Novakovic Trivo	Lützelsteiner Str. 2	4231	507
29. Juni	Zieglmeier Eduard	Gg.-Wopfner-Str. 52	2472	887
01. Juli	Zielinski Peter	Gg.-Wopfner-Str. 21	5190	929
16. Juli	Mühlhofer Friedrich	Frankplatz 6	3477	34
03. August	Kranz Marco	Bavariastr. 6	5168	824
01. November	Welter Anton	Situlistr. 7	3219	226
30. November	Freihardt Maria Anna	Rappoltsteiner Str. 12	4038	736

Wir gratulieren!



UNSERE JUBILARE

40
Jahre Mitgliedschaft

Hans-Werner Kühn
Manfred Brunner
Konrad Lukas
Manfred Wandelt

50
Jahre Mitgliedschaft

Josef Sichart
Harald Bachmann
Rudolf Zeindl

60
Jahre Mitgliedschaft

Lothar Scholz
Fritz Schmitt
Erwin Fichtl



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 e. G.

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.

Die Genossenschaft steht nach wie vor, vor großen Herausforderungen. Die immer schwieriger werdende weltpolitische Lage stellt uns jedoch vor immer neuen Herausforderungen einhergehend mit Flüchtlingswellen und dem Leid vieler Menschen, Wohnraumknappheit und fehlendem bezahlbaren Wohnraum.

Migration, demographischer Wandel und Fachkräftemangel verändern parallel unsere Gesellschaft, die zudem mit der dringend notwendigen Digitalisierung Schritt halten muss. Auch steigende Preise im Bausektor und der stellenweise Mangel an Baumaterialien erschweren unser Handeln genauso wie die stetig wachsenden gesetzlichen Vorgaben und die Umsetzung der Ziele für die Erreichung der Klimaneutralität, der Verringerung des CO₂-Ausstoßes und das Gebäudeenergiegesetzes. Wiederkehrende Mieterhöhungen werden dafür unumgänglich sein.

Das Ziel der Genossenschaft, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und durch steten Ankauf der Erbbaurechtsgrundstücke, auf der sich ein großer Teil unserer Wohnungen befindet, den Wohnraum für die jetzige und die zukünftigen Generationen zu sichern.

II. ALLGEMEINES

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023.

III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Robert Eggl

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 27.06.2022)
letzte Bestellung 21.06.2022
Tätig seit 2006

Hans-Peter Alischer

stellvertr. Vorsitzender (seit 27.06.2022)
letzte Bestellung 29.11.2021
Tätig seit 2006

Kurt Hirtreiter

stellvertr. Schriftführer
letzte Bestellung 21.06.2022
Tätig seit 2011

Stefan Obermeier

Schriftführer
letzte Bestellung 29.11.2021
tätig seit 2014

Heike Moll

letzte Bestellung 21.06.2022
Tätig vom 22.06.2022 bis 30.04.2023

Martin Kötzl

Vorsitzender des Aufsichtsrates
(bis 27.06.2022)
stellvertr. Schriftführer
(ab 27.06.2022 bis 31.03.2023)
letzte Bestellung 29.11.2021
Tätig vom 28.06.2011 bis 31.03.2023

WOHNUNGS-AUSSCHUSS

Hans-Peter Alischer
Stefan Obermeier
Rainer Emmrich

BAU-AUSSCHUSS

Hans-Peter Alischer
Kurt Hirtreiter
Rainer Emmrich



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

IV. MITGLIEDERBEWEGUNG UND GESCHÄFTSGUTHABEN

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
Bestand 01.01.2023				
verbleibende Mitglieder	1.019	3.074	1.537.000,00	0,00
Korrektur				0,00
ausgeschiedene Mitglieder	49	147	73.020,00	
	1.068	3.221	1.610.020,00	0,00
Zugang 2023				
Beiträge	33	111	55.500,00	
Zeichnung weitere Anteile		7	3.500,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	4	12	6.000,00	
Einzahlung auf Rückstand			0,00	0,00
	37	130	65.000,00	0,00
Abgang 2023				
zum 31.12.2022 ausgeschiedene Mitglieder	49	147	73.020,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	4	12	6.000,00	
Ausschluss	1	3	1.500,00	
Tod	7	21	10.500,00	
Kündigung inkl. durch Ausschluss	34	102	51.000,00	
	95	285	142.020,00	0,00
Bestand 31.12.2023				
verbleibende Mitglieder	1.010	3.066	1.527.000,00	
ausgeschiedene Mitglieder	42	126	63.000,00	
	1.052	3.192	1.590.000,00	0,00



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

V. BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Wir blicken auf eine arbeitsintensive und erfolgreiches Jahr 2023 zurück. Wesentliche Punkte unserer Tätigkeit möchten wir hier vorstellen.

Kauf Erbbau-Grundstücke

Ein wichtiger Meilenstein ist der BRF durch den Ankauf eines weiteren Erbbaugrundstücks vom BEV in der Georg-Wopfner-Str. 4, 6, 8 und 10 gelungen. Dieser Ankauf wurde bereits im Jahr 2023 vorbereitet und konnte zu Beginn des Jahres 2024 vollzogen werden. Am 21.12.2023 unterzeichneten die Vorstände Ettl und Schöps, beim Notariat Hutterer und Weiss, den Kaufvertrag. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Grundstücks an die Genossenschaft erfolgte dann mit der Zahlung zum 06.01.2024.

Information über Baumaßnahme in der Baugenossenschaft

Im Jahr 2023 hat die Baugenossenschaft insgesamt 25 Wohnungen instandgesetzt, die wieder erfolgreich weitervermietet werden konnten. Aufgrund von Lieferengpässen und der angespannten Personalsituation im Handwerk, wurde bei 13 Wohnungen zwar mit den Arbeiten Ende 2022 begonnen aber die Fertigstellung konnte erst im Jahr 2023 erfolgen.

Weiterhin wurden 15 Wohnungen umfassend modernisiert und ebenfalls ohne Probleme wieder neu vermietet, in zwei dieser Wohnungen wurde außerdem das System der HBV-Decken (Holz-Verbund-Decken) eingebaut. Bei zwei weiteren Wohnungen haben die beauftragten Firmen im Jahr 2023 mit der Komplettsanierung begonnen und im Jahr 2024 dann diese fertiggestellt.

Die BRF konnte im Jahr 2023 insgesamt 79 Neuvermietungen vornehmen.

Bei vier Wohnungen konnte auf Grund langwieriger Verfahren mit dem Nachlassgericht das Mietverhältnis noch nicht beendet werden, dementsprechend stehen diese Wohnungen nicht für eine weitere Nutzung bzw. für anstehende Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung.

Im Frühjahr 2023 erfolgte bei den Spielplätzen in der Völkerstraße 18, der Wünscherstraße 2 und der Georg-Wopfner-Straße 23 der Sandaustausch mit „Manchinger“ Spielsand.

Die Dachdeckerfirma Hager hat im Frühjahr 2023 die Dächer der Georg-Wopfner-Straße 25, 27, 29 und 31 erneuert.

Außerdem erfolgte die Dämmung der Speicherboden durch die Firma Hager in den Anwesen Rappoltsteinerstraße 11-21, Frankplatz 22-24 und Anfang 2024 dann in der Lützelsteinerstraße 2 - 8 und 10 - 16.

Im Mai 2023 wurde die turnusmäßige Legionellenprüfung in der Georg-Wopfner-Straße 21, 23 und 52, 54, 56, 58, 60, 62 sowie in der Wünscherstraße 2 und 4 durchgeführt.

Ab Juli 2023 haben wir die Mauerrocknung und Dämmung der Kelleraußenwände in der Heinrich-Geißler-Str. 1 - 17 durch die Firma Schüler Garten- und Landschaftsbau mit dem Produkt VioWall-Glasschaum-Kissen durchführen lassen. Dazu musste die gesamte Kelleraußenwand freigelegt werden. Bei diesen Arbeiten stellte sich allerdings heraus, dass alle Bögen der ostseitigen Regenabläufe, die sich im Erdreich befinden, gebrochen waren. Daher mussten diverse Kanalarbeiten durchgeführt werden und es wurden alle beschädigten Putzstücke erneuert.

Allgemeiner Jahresrückblick 2023

Die BRF hat mit der Überarbeitung der Energieausweise begonnen sowie mit der Aufstellung einer CO₂-Bilanz für die gesamte Liegenschaft.

Der Tarif für den Allgemein-Strom (für die Beleuchtung der Treppenhäuser, der Wohnungsklingeln, der Außenbeleuchtungen etc.) in der gesamten Liegenschaft der BRF wurde auf Öko-Strom umgestellt. Die Beleuchtungsmittel für die Leuchten in den Treppenhäusern und über den Hauseingängen wurden dementsprechend auf die energiesparende LED-Technik umgerüstet.

Ein großes Projekt war die Erstellung des großen Spielplatzes mit 2 Fahrradabstell-Häusern und 2 Müllhäusern zwischen Rappoltsteinerstraße 7/13, Lützelsteinerstraße 2 - 4 und Frankplatz 22 - 24. Nach der Fertigstellung und der erfolgreichen Abnahme durch den TÜV haben wir am Samstag, den 11.11.2023 ein Einweihungsfest gefeiert. Es war ein gut besuchtes und gelungenes Fest, zu dem der katholische Pater Jahn den Spielplatz und die Bauten gesegnet hat. Für das leibliche Wohl sorgten 2 Imbiss-Stände der Fa. Wittmann, die genügend Getränke, verschiedene Würstl und Langos angeboten hatten. Als Attraktionen gab es professionelles Kinderschminken durch Frau Julia Elena Ege, Rob Balloon erfreute die Kinder durch seine Luftballon-Künste. Musikalisch umrahmt wurde die ganze Veranstaltung durch die beiden Blumentopf-Alphornbläser von Norbert Langwieser und Familie Zanker.

Einen Teil der Biertischgarnituren stellte uns der „ESV-Freimann“ zur Verfügung. Der Seniorenclub St. Albert vertreten durch Frau Pfeffer und Frau Stapfer, stellten uns zwei große Kaffeemaschinen zur Verfügung und sponserten das Kaffeepulver.

Wir möchten uns bei allen Mieterinnen und Mietern der BRF für die zahlreichen Teilnahmen und die geleisteten Kuchen-spenden herzlich bedanken!

Die Geschäftsräume der DEVK am Harnierplatz 13 wurden saniert und wieder an Herrn Loidl übergeben worden.

Ein ehemaliger Mieterkeller in der Situlistr. 13, UG wurde für eine Büronutzung saniert und ab dem 01.07.2023 an die Firma Kaminbau Kick vermietet.

Sanierung und Ertüchtigung der Büroräume der Geschäftsstelle der BRF. Dazu war in der Zeit von März 2023 bis Anfang August 2023 ein Umzug in 4 Bürocontainer und einer leerstehenden Wohnung am Frankplatz 18 notwendig. Jetzt können wir ein ansprechenderes Ambiente bieten sowohl für die Mieter als auch für Besucher und Interessenten. Die Mitarbeiter bekamen einen Arbeitsplatz nach arbeits-schutzrechtlichen und ergonomischeren Bedingungen. Der Datenschutz wurde unter anderem durch einen neuen und geschützteren Serverraum und das Einbringen von Schallschutz- und Einbruchschutz-Maßnahmen erhöht.

Am 27.07.2023 fand der „Tag der offenen Wand“ in der Heinrich-Geißler-Str. 1 - 17 statt. Hierzu lud die BRF-Kollegen und Fachplaner ein, um sich über unser Projekt „Dämmung und Mauerrocknung der Kelleraußenwände“ mit dem Produkt VioWall-Glasschaum-Kissen zu informieren und dies vor Ort in Augenschein zu nehmen.

Im November 2023 musste die Heizung der Gaststätte Maibaum wegen einer starken Beschädigung des Kessels, erneuert werden.

Auf Grund der Mieterstruktur in der BRF, haben sich einige Mieter entschieden, mit der Fa. SEGU-Bad ihre Badewannen in seniorengerechte Duschen umzubauen.

Ausblick für die kommenden Jahre

Ein übergeordnetes und wichtiges Ziel ist die Erarbeitung von Möglichkeiten, den CO₂-Ausstoß der BRF unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Auflagen (Gebäudeenergie-gesetz GEG etc.) zu minimieren. Die nun aufgestellte Wärmeplanung der Stadt München ist hierbei ein nötiger Orientierungspunkt, den es nun gilt, einzuarbeiten. Der Wunsch nach Klimaneutralität spielt ebenso eine wichtige Rolle.

Hierzu planen wir die Aufstellung eines Klimapfades. Für den gesamten Prozess laufen Gespräche mit den Stadtwerken München (SWM) und diversen Firmen, wie diese Umgestaltung gelingen kann.

Parallel suchen wir dazu nach Alternativen zur Fernwärme. Ein weiterer Dominostein für diese gewaltige Aufgabe ist die Entwicklung einer Quartierslösung in Freimann durch die Stadt München, bei der die Genossenschaft glücklicherweise mit eingebunden wurde. Unterstützt werden wir durch das Architekturbüro pr-Architekten. Die Umsetzung wird schrittweise erfolgen, nach Prioritäten gestaffelt, verteilt auf einen mehrjährigen Zeitplan, sobald greifbare und umsetzbare Lösungen vorliegen.

Um zeitnah tätig werden zu können, erarbeiten wir Möglichkeiten, um Einzelmaßnahmen bereits jetzt umzusetzen zu können. Ein Beispiel ist bei Zentralheizungen einen hydraulischen Abgleich vorzunehmen. Defekte Gas-Boiler werden, soweit möglich, nur noch durch Elektro-Durchlauf-erhitzer ersetzt.

Beratend nehmen wir die Hilfestellungen des VdW Bayerns (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.) und die des Dachverbandes GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) an. Dies trägt dazu bei, eine zukunftsfähige Lösung für den Erhalt der BRF zu erarbeiten.

Personalinformationen der Geschäftsstelle Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G.

Im Geschäftsjahr 2023 ergab sich für die Genossenschaft eine personelle Erweiterung. Frau Edeltraut Stauber unterstützt unser Team in Teilzeit als kaufmännische Sachbearbeiterin Rechnungswesen / Hausbewirtschaftung. Sie war vom 03.04.2023 bis 31.08.2023 über eine Zeitarbeitsfirma für uns tätig. Wir sind mit ihrer Arbeit sehr zufrieden und haben sie deshalb ab dem 01.09.2023 als Teilzeitkraft fest übernommen.

Jubilare der BRF

Eine unserer Mieterinnen konnte im Jahr 2023 ihren 100. Geburtstag feiern. Vorstand und Aufsichtsrat gratulierten ihr im Namen der BRF und überreichten ein Präsent.

WIRTSCHAFTSBERICHT



WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohnneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge.

Mit dem Anstieg der realen Lohnneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Gemengelage für den Wohnungsbau ist äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahres-

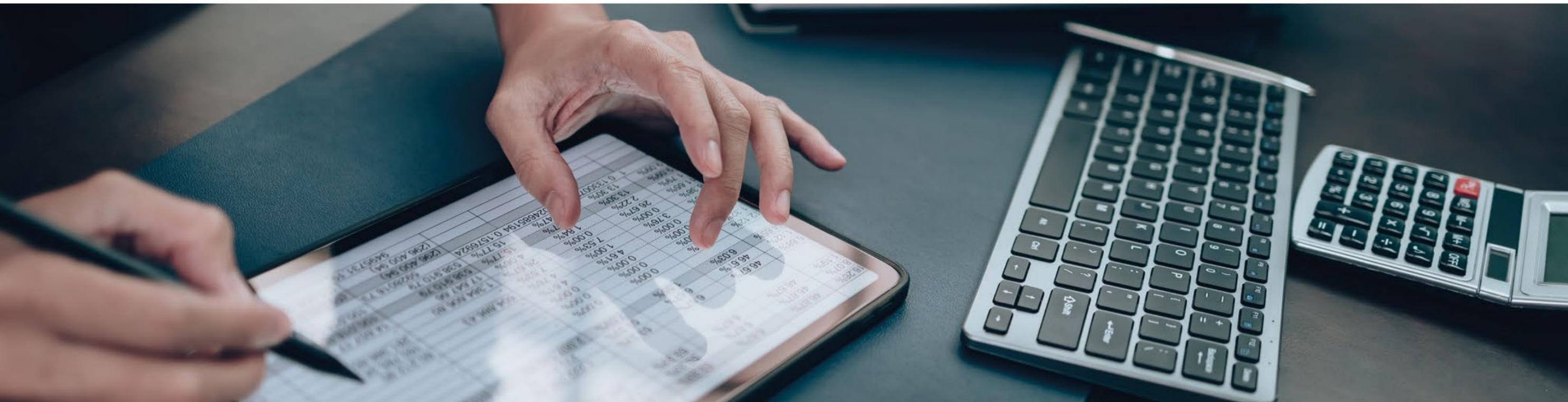
vergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.



WIRTSCHAFTSBERICHT

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 914,3 T€ wurden vorab T€ 400 den Ergebnissrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2023 in Höhe von T€ 514 in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 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 2023 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 2023 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 7,11 € je qm/Monat; dies entspricht einem Anstieg von rd. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 2,11 % auf 6.058 T€. Die insgesamt 79 Mieterwechsel im Jahr 2023 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 8,34 % (im Vorjahr 6,34 %). Zum Bilanzstichtag am 31.12.2023 standen insgesamt 60 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 5,72 % (im Vorjahr 5,70 %) 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 17 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2023 rund 1.263,2 T€ (inklusive Nachtragskosten für Wohnungsmodernisierungen aus dem Vorjahr) aufgewendet, das entspricht ungefähr 60-75 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 (Wohnungsinstandsetzung) einschließlich eigener Regiebetriebsleistungen in Höhe von 1.126 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2023 mehr als 30,5 € je qm Wohnfläche für die Instandhaltung (insgesamt aller Maßnahmen) aufgewendet. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Feuchtigkeitsisolierung in den Kellerräumen in Höhe von 125,1 T€ aktiviert. Zusätzlich erfolgten umfangreiche und aufwendige Umbauarbeiten im Büro Harnierplatz 10 und im EDV-Bereich um die Genossenschaft auf ein zeitgemäßes und attraktives Niveau zu heben. 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 bzw. Kanälen und Dämmung von Dachgeschossdecken und teilweise Balkonbauten vorgenommen. Weiterhin sind Vorbereitungen zum Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2024/2025 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.

Wie in den letzten Jahren so wurden auch im Jahr 2023 zur Vermeidung von Leerständen 15 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF somit für Wohnungsmodernisierung inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 1.263.210,12 € aufgewendet.

Wohnungseinzelmodernisierungen

Wie in den letzten Jahren so wurden auch im Jahr 2023 zur Vermeidung von Leerständen 17 Wohnungen (komplett) mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRF somit für Wohnungsmodernisierung inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 1.263.210,12 € aufgewendet.

WE	Hs.	Whg.	Bezeichnung	Eingang	Status	Art	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
I Ost	21	41179	Situlistr. 13		komplett	Gewerbemod.	50.488,41	Heiz. San. Elekt.
I Ost	24	267	Situlistr. 19	2.OG links	Beginn	Wohnungsmod.	5.228,93	Heiz. San. Elekt.
II West	4	91	G.-Wopfner-Str. 17	1.OG links	Beginn	Wohnungsmod.	13.347,37	Heiz. San. Elekt.
II West	6	96	G.-Wopfner-Str. 30	EG rechts	komplett	Wohnungsmod.	63.214,84	Heiz. San. Elekt.
II West	10	114	G.-Wopfner-Str. 22	1.OG rechts	komplett	Wohnungsmod.	104.115,23	Heiz. San. Elekt.
II West	14	128	G.-Wopfner-Str. 17	1.OG rechts	komplett	Wohnungsmod.	81.548,57	Heiz. San. Elekt.
II Ost	22	232	Situlistr. 5	2.OG links	komplett	Wohnungsmod.	129.257,81	Heiz. San. Elekt.
II Ost	23	273	Situlistr. 21	2.OG links	Beginn	Wohnungsmod.	6.013,07	Heiz. San. Elekt.
IV	10	313	H.-Geißler-Str. 15	1.OG links	Rest Vorjahr	Wohnungsmod.	2.738,29	Heiz. San. Elekt.
VII	1	407	Hanierplatz 18	2.OG links	Beginn	Wohnungsmod.	13.618,10	Heiz. San. Elekt.
VII	1	408	Hanierplatz 18	2.OG mitte	Beginn	Wohnungsmod.	1.917,46	Heiz. San. Elekt.
VII	1	409	Hanierplatz 18	2.OG rechts	Beginn	Wohnungsmod.	17.849,35	Heiz. San. Elekt.
VII	7	437	Hanierplatz 6	EG links	komplett	Wohnungsmod.	76.066,47	Heiz. San. Elekt.
VII	9	453	Hanierplatz 2b	2.OG links	Beginn	Wohnungsmod.	5.111,35	Heiz. San. Elekt.
IX	4	590	Rappoltsteiner Str. 13	1.OG mitte	komplett	Wohnungsmod.	55.903,04	Heiz. San. Elekt.
X	1	647	Lützelsteiner Str. 10	EG rechts	komplett	Wohnungsmod.	64.510,95	Heiz. San. Elekt.
XII	4	720	Rappoltsteiner Str. 4	EG rechts	komplett	Wohnungsmod.	68.163,75	Heiz. San. Elekt.
XII	1	704	Rappoltsteiner Str. 10	2.OG rechts	komplett	Wohnungsmod.	55.324,45	Heiz. San. Elekt.
XII	1	699	Hanierplatz 2a	EG links	komplett	Wohnungsmod.	93.618,51	Heiz. San. Elekt.
XII	1	704	Hanierplatz 2a	EG rechts	komplett	Wohnungsmod.	77.298,72	Heiz. San. Elekt.
XVI	2	845	Bavaria Str. 2a	OG rechts	komplett	Wohnungsmod.	81.977,95	Heiz. San. Elekt.
XVIII	1	870	Berzeliusstr. 5	EG links	komplett	Wohnungsmod.	59.882,39	Heiz. San. Elekt.
XVIII	1	874	Berzeliusstr. 5	OG links	komplett	Wohnungsmod.	34.500,19	Heiz. San. Elekt.
XIX	1	892	G.-Wopfner-Str. 52	OG mitte	komplett	Wohnungsmod.	28.569,00	Heiz. San. Elekt.
XX	2	936	G.-Wopfner-Str. 23	EG mitte	komplett	Wohnungsmod.	72.945,92	Heiz. San. Elekt.
Gesamtsumme							1.263.210,12	

WIRTSCHAFTSBERICHT

LAUFENDE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

		2019	2020	2021	2022	2023
110	Dachdeckerarbeiten	165.757,08	41.883,67	81.162,05	185.295,88	334.672,10
120	Kaminarbeiten	18.687,97	37.015,71	21.014,07	20.545,63	36.054,27
130	Elektroarbeiten	220.355,46	208.245,65	93.814,97	51.068,61	136.743,69
140	Leuchten, Lampen	0,00	2.452,57	296,10	299,88	157,21
150	Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	581,91
170	Klempnerarbeit	35.736,87	25.747,55	11.948,62	32.465,43	28.094,31
180	Putzarbeiten	333.481,52	95.776,60	80.335,08	150.871,31	161.027,23
181	Balkonarbeiten	179.389,20	12.722,39	0,00	0,00	8.511,29
190	Fliesenarbeiten	98.568,52	99.116,72	47.889,01	61.659,27	43.211,75
200	Fensterarbeiten	127.902,32	78.435,99	86.883,11	110.096,85	42.610,49
210	Türarbeiten	53.207,65	40.900,96	37.414,19	22.491,39	27.042,24
220	Parkettarbeiten	85.582,80	271.523,51	87.829,75	133.209,02	77.300,58
240	Schließanlage	4.690,28	3.073,73	3.133,97	5.118,71	10.157,36
250	Briefkastenanlage	0,00	4.003,10	1.293,61	2.171,06	1.275,98
260	Rolladenarbeiten	12.064,12	28.403,76	16.388,20	13.725,43	23.051,55
270	Schlosserarbeiten	25.474,61	41.154,30	17.176,87	15.534,24	6.980,80
280	Maler- und Lackiererarbeiten	178.773,24	216.392,73	80.129,71	135.161,69	126.431,40
290	Wand- und Deckenarbeiten	0,00	0,00	0,00	259,71	340,19
300	Gas- und Wasserinstallation	302.450,78	363.203,24	216.655,42	199.278,91	283.217,85
301	Wartung u. Reing. Gasarbeiten	7.793,12	8.215,58	7.237,20	6.437,48	5.660,16
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	9.085,49	4.759,73	15.234,81	31.264,92	42.533,77
320	Straßen, Wege, Plätze	37.159,46	31.687,40	24.829,10	61.250,97	38.834,73
321	Baustelleneinrichtung/Reinig.	46.774,66	24.029,98	33.812,30	54.729,42	67.751,06

		2019	2020	2021	2022	2023
322	Kanalarbeiten	291.626,26	117.008,34	35.735,70	256.556,77	139.913,09
323	Baunebenkosten	57.177,49	15.486,08	37.754,27	28.964,23	25.384,09
329	Vorräte, Regiebetrieb	43.425,93	38.098,32	54.079,10	57.269,80	80.412,81
330	Garagentore	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	45,22	0,00	64,93		
1049	Feuerlöschanlagen	0,00	0,00	925,59		
Gesamtbetrag		2.758.644,90	2.125.274,67	1.095.384,31	1.640.763,88	1.747.951,91

*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 278 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres nur unwesentlich beeinflusst, da diese fast auf Vorjahresniveau verblieben sind. Das Zinsergebnis hat sich negativ auf den Jahresertrag ausgewirkt, da den Zinserträgen (61,1 T€), Zinszahlungen (431,4 T€) für die

aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung der Erbbaugrundstücke gegenüberstehen. Bedingt durch die Aktivierung von Wohnungsmodernisierungen und trotz gesunkener Instandhaltungsaufwendungen haben sich die Kennziffern für Gesamtkapitalrentabilität und Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr auf 3,02 % bzw. bei 4,20 % 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	1.374,1	1.500,4	-126,3 -8,4 %
Zinsergebnis	-370,3	-354,0	-16,3 (-4,6 %)
Eigenmittelrentabilität	4,2 %	5,1 %	-17,2 %

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

2023 fielen für geleistete Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt 1.007,5 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.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 1.407 T€ (Vorjahr: 1.473 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023 (T€)	%	31.12.2022 (T€)	%
Anlagevermögen	38.255,1	85,83	36.321,2	83,14
Umlaufvermögen	6.313,9	14,16	7.360,5	16,85
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,01	1,9	0,01
Gesamtvermögen	44.569,3	100,00	43.683,6	100,00
Verbindlichkeiten+ Rückstellungen + PRAP	22.308,5	51,19	22.833,1	52,27
Reinvermögen (Eigenkapital)	21.754,1	48,81	20.850,5	47,73

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 886 T€ erhöht. Der Rückgang der liquiden Mittel um rd. 1.046 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 und weiterer aktivierungsfähige Maßnahmen (T€ 1.847,5) 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 in den darauffolgenden Jahren wieder angestiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Wert bei ca. 48,8%.

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 48,81 % (Vj. 47,73 %) und einen Deckungsgrad von 102,19 % (Vj. 100,09 %). Der Anstieg (Eigenkapitalquote) liegt in der Tilgung und damit in der Verringerung der Darlehen trotz des gesunkenen Jahresüberschuss begründet, bzw. durch die Erhöhung des Anlagevermögens (durch aktivierte Modernisierungskosten).

Kapitalstruktur	31.12.2023 (T€)	%	31.12.2022 (T€)	%
Eigenkapital	21.754,1	48,81	20.850,5	47,73
Rückstellungen	506,6	1,13	431,1	0,98
Verbindlichkeiten + PRAP	22.308,6	50,06	22.402,0	51,29
Gesamtkapital	44.569,3	100,0	43.683,6	100,0

IV. FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2023	Ist 2022	Prognose 2024
Jahresüberschuss	T€	914,3	1.056,7	950,0
Sollmietenerlöse	€/m ²	7,11	7,08	7,20
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m ²	30,28	19,56	25,0



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 wird nach Ablauf des Geschäftsjahres ein weiteres Erbbaugrundstücke erworben. 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 wirken sich bereits nach Beginn 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 Cyberangriffen aus. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr 2024 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. T€ 800 – T€ 1.000 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 2024 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.000 und für zu aktivierende Wohnungsmodernisierungen sind Maßnahmen ebenfalls in Höhe von T€ 1.000 geplant. Außerdem wurde Anfang des Jahres 2024 das Grundstück der Georg-Wopfner-Str. 4, 6, 8, 10 gekauft.





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 2023 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 22.04.2024

Der Vorstand
gez. Robert Ettl und Enrico Schöps

JAHRESABSCHLUSS 2023



JAHRESABSCHLUSS 2023

I. BILANZ 2023

Aktiva	31.12.2023 (in €)	31.12.2022 (in €)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	227,30	1.576,30
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	37.310.147,74	35.375.737,81
Grundstücke ohne Bauten	551.451,49	551.451,49
Maschinen	1.958,84	2.590,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.060,67	36.856,75
Bauvorbereitungskosten	101.828,32	332.603,33
Geleistete Anzahlungen	93.857,00	18.921,00
	38.253.304,06	
Finanzanlagen	1.552,00	1.552,00
	38.255.083,36	36.321.289,52
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.436.754,75	1.200.364,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	13.414,49	13.961,78
Sonstige Vermögensgegenstände	76.108,78	38.944,51
	89.523,27	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.507.346,81	6.066.871,05
Bausparguthaben	280.305,46	40.293,00
	4.787.652,27	
Rechnungsabgrenzungsposten	310,00	1.947,86
Bilanzsumme	44.569.323,65	43.683.671,93

Passiva	31.12.2023 (in €)	31.12.2022 (in €)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.000,00	73.020,00
der verbleibenden Mitglieder <i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)</i>	1.527.000,00	1.537.000,00
	1.590.000,00	
Kapitalrücklage	136.473,54	127.163,54
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklagen	974.210,26	974.210,26
andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 556.714,10 (Vorjahr: € 931.502,11), davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 400.000,00 (Vorjahr: € 500.000,00)</i>	18.539.133,14	17.582.419,04
	19.513.343,40	
Bilanzgewinn	514.302,98	556.714,10
	21.754.119,92	20.850.526,94
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	506.623,52	431.158,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.607.397,00	21.171.346,31
Erhaltene Anzahlungen	1.394.652,89	1.142.586,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.015,67	1.702,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.462,87	65.494,97
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern € 71.961,00 (Vorjahr: € 0,00)</i>	75.461,00	16.942,14
	22.305.989,43	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.590,78	3.914,93
Bilanzsumme	44.569.323,65	43.683.671,93

JAHRESABSCHLUSS 2023

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023 (VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2023)

	2023 (in €)	2022 (in €)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	6.058.574,83	5.930.841,75
aus anderen Lieferungen und Leistungen	163,68	2.571,23
	6.058.738,51	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes		
an unfertigen Leistungen	236.390,54	62.798,40
Sonstige betriebliche Erträge	32.458,06	71.655,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.362.213,19	-3.212.221,63
Rohergebnis	2.965.373,92	2.855.645,14
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-654.328,48	-528.710,68
soziale Angaben <small>davon für Altersversorgung: € 20.954,39 (Vorjahr: € 17.429,35)</small>	-137.481,85	-109.830,12
	-791.810,33	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-493.036,21	-415.921,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-306.459,49	-300.788,46
Erträge aus Finanzanlagen	0,52	0,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 82,31 (Vorjahr: € 56,63)</small>	61.127,12	7.564,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 39,27 (Vorjahr: € 28,40)</small>	-431.413,76	-361.565,06
Ergebnis vor Steuern	1.003.781,77	1.146.394,14
Sonstige Steuern	-89.478,79	-89.680,04
Jahresüberschuss	914.302,98	1.056.714,10
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-400.000,00	-500.000,00
Bilanzgewinn	514.302,98	556.714,10

III. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

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 in der aktuellen Fassung 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

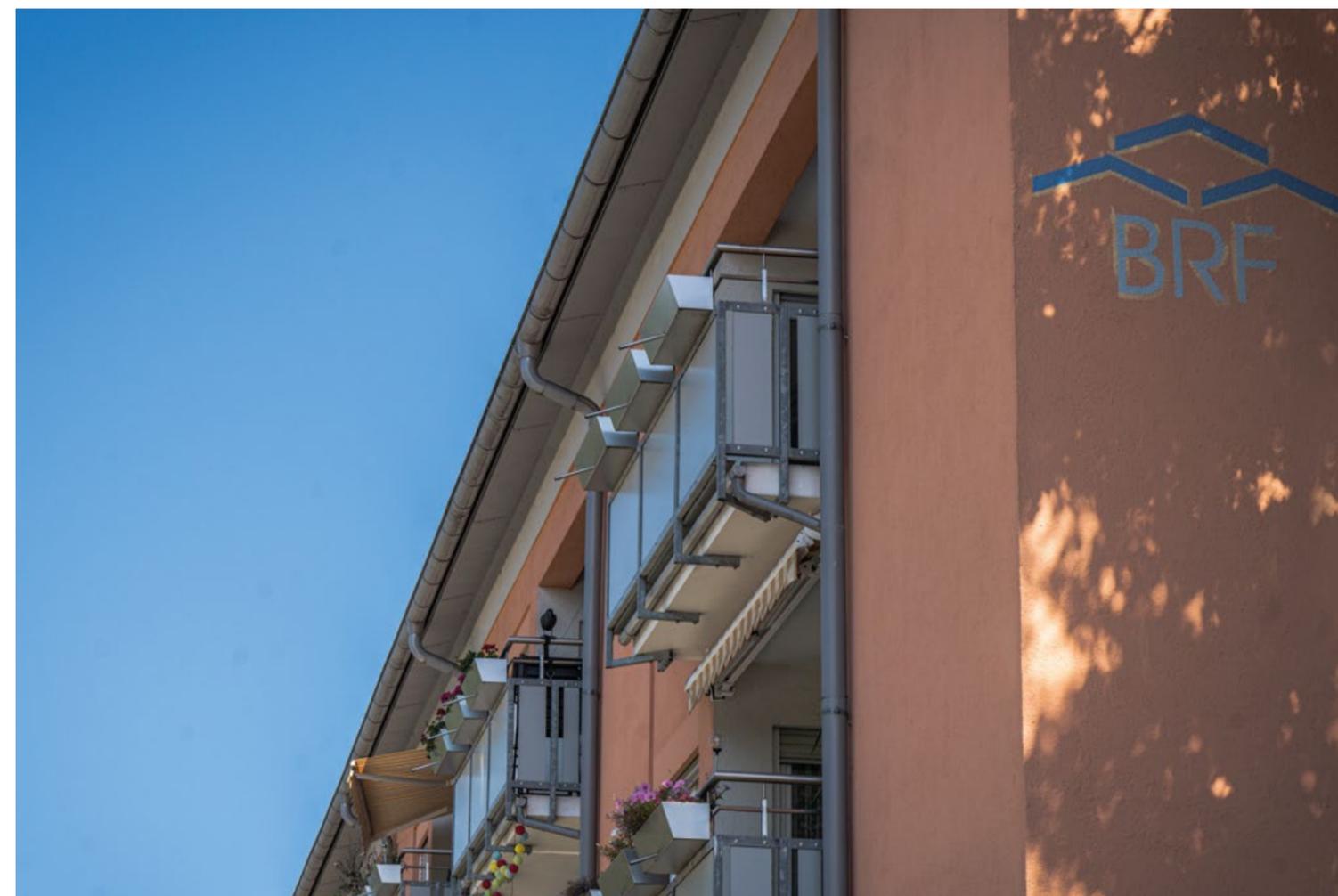
bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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 2023

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. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten, wurde in der Georg-Wopfner-Str. ein Zuschuss zur energetischen Sanierungsberatung in Höhe von € 3.700,00 bei den Herstellungskosten abgezogen. 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	4 - 10 Jahre

Aus den Bauvorbereitungskosten wurden € 230.944,59 (angefallene Kosten für Freiflächengestaltung) in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.436.754,75 (Vorjahr: € 1.200.364,21) 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. Im Berichtsjahr wurden insgesamt T€ 2.750,0 Darlehensverbindlichkeiten außerplanmäßig getilgt, auf Grund einer Umfinanzierung von einem Darlehen.

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	€ 14.861,78
sonstige betriebliche Aufwendungen	
externe Personalkosten	€ 27.218,15

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 6 Arbeitnehmer (davon 4 in Teilzeit) und 24 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung 2023

Bestand 01.01.	1.019
Zugang	37
Abgang	46
Bestand 31.12.	1.010

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 10.000,00 verringert.

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

Rainer Emmrich (Vorsitzender)	<i>Betriebswirt</i>
Hans-Peter Alischer (stellv. Vorsitzender)	<i>Technischer Bundesbahnbetriebsinspektor a.D.</i>
Kurt Hirtreiter	<i>Bundeshauptsekretär a.D.</i>
Stefan Obermeier	<i>Oberregierungsrat</i>
Heike Moll (vom 22.06.2022 bis 30.04.2023)	<i>Gesamtbetriebsratsvorsitzende DB Station & Service</i>
Martin Kötzel (vom 28.06.2011 bis 31.03.2023)	<i>Kriminalhauptkommissar</i>

JAHRESABSCHLUSS 2023

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
(Vorjahreswerte in Klammern)	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.607.397,00	698.445,84	19.908.951,16
	(21.171.346,31)	(1.310.958,12)	(19.860.388,19)
Erhaltene Anzahlungen	1.394.652,89	1.394.652,89	0,00
	(1.142.586,42)	(1.142.586,42)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.015,67	2.015,67	0,00
	(1.702,22)	(1.702,22)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.462,87	226.462,87	0,00
	(65.494,97)	(65.494,97)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	75.461,00	75.461,00	0,00
	(16.942,14)	(16.942,14)	(0,00)
	22.305.989,43	2.397.038,27	19.908.951,16
Gesamtbetrag	(22.398.072,06)	(2.537.683,87)	(19.860.388,19)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 17.333.740,38. Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 20.000.000,00 durch Grundpfandrechte gesichert.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen (soweit möglich) mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2023 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2023 und 2024. 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 2022 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 2022 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 31.12.2023 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 2023 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 22.04.2024

Vorsitzender des Aufsichtsrates
gez. Rainer Emmrich



PARTNERSCHAFTEN



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



GdW
Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen
www.gdw.de



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



GIMA München eG
www.gima-muenchen.de

ARGE

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, VMW 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