

BERICHT

2024

über das 98. Geschäftsjahr



Hinweis zur Lesbarkeit und Darstellung

Zur besseren Lesbarkeit wurde in einzelnen Passagen auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung selbstverständlich für alle Geschlechter. Die gewählte Sprachform impliziert keine Wertung.

Der Geschäftsbericht kann während der regulären Öffnungszeiten in unserer Geschäftsstelle abgeholt werden oder steht auf unserer Website in digitaler und barrierefreier Version zur Verfügung.



Den Geschäftsbericht in digitaler Form finden Sie unter: bericht.brf-muenchen.de – einfach den QR-Code scannen oder direkt den Link nutzen.

bericht.brf-muenchen.de



**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

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 2024	
Bilanz zum 31.12.2024	38
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	40
Anhang des Jahresabschlusses 2024	41
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	48





**SICHER UND
BEZAHLBAR
WOHNEN**

**BAUGENOSSENSCHAFT
REICHSBAHNWERK FREIMANN e. G.**

VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Genossenschaft stehen vor einer Reihe von Herausforderungen und Chancen, die die Zukunft unserer Genossenschaft maßgeblich prägen werden. In diesem Vorwort möchten wir Ihnen einen Überblick über die aktuellen Herausforderungen sowie die geplanten Maßnahmen geben.

HERAUSFORDERUNGEN

Energetische Transformation

Die energetische Transformation ist eine der bedeutenden Herausforderungen, der sich die Wohnungsunternehmen heutzutage stellen müssen. Die zunehmenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erfordern umfangreiche Investitionen in die Modernisierung unserer Bestände. Dies betrifft sowohl die Dämmung der Gebäudehüllen als auch die Umstellung auf erneuerbare Energien. Weiterhin müssen wir sicherstellen, dass unsere Gebäude den aktuellen und künftigen energetischen Standards entsprechen, um langfristig die Betriebskosten zu senken und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Auslaufende Erbbauverträge

Ein weiteres drängendes Problem ist das Auslaufen der Erbbaurechtsverträge für rund 300 Wohnungen im Jahr 2038. Ab dem Jahr 2039 würden der Genossenschaft rund 3 Millionen Euro an Umsatzerlösen fehlen, was zu einer finanziellen Lücke bei der Genossenschaft führen würde. Der Erwerb der Grundstücke war aufgrund der nur kostendeckenden Bewirtschaftung der genossenschaftlichen Wohnanlagen in der Vergangenheit nicht möglich. Diese Situation erfordert daher frühzeitiges Handeln, um die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu gewährleisten. Um die Liquidität der Genossenschaft für den Ankauf weiterer Erbbaugrundstücke zu stärken, ist die Erhöhung der Genossenschaftsanteile in den nächsten Jahren erforderlich.

GEPLANTE MASSNAHMEN

Verlängerung der Erbbauverträge und Grundstückserwerb

Unser Plan, um den Herausforderungen der auslaufenden Erbbauverträge zu begegnen, hängt maßgeblich von den politischen Rahmenbedingungen ab. Sollten sich die Rahmenbedingungen nach der Neuwahl des deutschen Bundestages ändern und das vom Bundesfinanzministerium verfügte Verkaufs- bzw. Vertragsverlängerungsverbot aufgehoben werden, können unsererseits die zu ergreifenden Maßnahmen eingeleitet werden. Unser Ziel dabei ist es, die Laufzeiten der Erbbauverträge einerseits zu verlängern oder die betreffenden Erbbaugrundstücke, je nach den finanziellen Möglichkeiten, nach und nach zu erwerben. Dies würde uns nicht nur langfristige Planungssicherheit geben, sondern auch die finanzielle Basis unserer Genossenschaft stärken.

Wir sind zuversichtlich, dass wir mit diesen Maßnahmen die Zukunft unserer Baugenossenschaft erfolgreich gestalten können, dabei liegt es in unserer gemeinsamen Verantwortung, die anstehenden Herausforderungen zu meistern und die Genossenschaft auf einem soliden Fundament in die Zukunft zu führen.

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 2024

DATUM	MITGLIED	STRASSE	GEN.-NR.	KAT.-NR.
25. Januar	Christine Katzdobler	Gg.-Wopfner-Str. 4	3717	339
21. Februar	Herbert Giersberg	Gg.-Wopfner-Str. 54	2746	894
14. März	Gisela Cengiz	Situlistr. 31	4647	369
15. März	Jörg Michaelis	Situlistr. 3	5291	343
30. April	Dieter Bublitz	Frankplatz 2	3994	41
05. Mai	Egon Preuß	Lützelsteiner Str. 10	3911	647
22. Juni	Karl Pumm	Heinrich-Geißler-Str. 3	5953	287
22. Juli	Edith Boguzki	Rappoltsteiner Str. 12	5705	735
29. Juli	Hildegard Reinwald	Wünscherstr. 2	4213	945
30. August	Eva-Maria Bauersachs	Heinrich-Geißler-Str. 17	3645	314
12. September	Maria Huber	Wünscherstr. 4	5394	954
11. Oktober	Milka Jejinic	Frankplatz 24	4941	491
06. November	Lothar Scholz	Lützelsteiner Str. 9	2638	-
15. November	Robert Kiefer	Gg.-Wopfner-Str. 34	5389	88
23. November	Elfriede Stein	Gg.-Wopfner-Str. 54	5382	905
27. November	Irmgard Kölbl	Rappoltsteiner Str. 11	4387	580
27. November	Andreas Wittek	Lützelsteiner Str. 2	5587	511
16. Dezember	Johanna Kahler	Gg.-Wopfner-Str. 58	5816	921

Wir gratulieren!



UNSERE JUBILARE

40 Jahre Mitgliedschaft

Bauer, Hans-Martin
Baumgartner, Petra
Elling, Diethard
Germ, Franz
Geisel, Christine
Hafner, Günter
Huber, Anita
Keck, Charlotte
Müller, Manfred
Ortenreiter, Ludwig
Schäffler, Hildegard
Schneider, Günter
Vogl, Robert
Wiesner, Bernhard

50 Jahre Mitgliedschaft

Maierhofer, Günter
Rothbauer, Gerhard
Schmidt, Gerhard

60 Jahre Mitgliedschaft

Buchwald, Werner
Pfitzner, Leo



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 943 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (inkl. eigengenutztes Büro) und zwei weiteren eigengenutzten Einheiten (Werkstatt, Waschhaus) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 53.932,65 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 ist die momentane, schwierige weltpolitischen Lage zu bewältigen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und werthaltige Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich weiterzuentwickeln und für die nächste Generation zu sichern.

II. ALLGEMEINES

Gemäß § 37 Abs. 1 der Satzung erstreckt sich das Geschäftsjahr auf die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024.

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

Stefan Ludwig

(ab 19.06.2024)
letzte Bestellung 19.06.2024
Tätig seit 2024

Sebastian Weber

(ab 19.06.2024)
letzte Bestellung 19.06.2024
Tätig seit 2024

WOHNUNGS-AUSSCHUSS

Hans-Peter Alischer
Stefan Obermeier
Rainer Emmrich
Sebastian Weber

BAU-AUSSCHUSS

Hans-Peter Alischer
Kurt Hirtreiter
Stefan Ludwig



GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

IV. MITGLIEDERBEWEGUNG UND GESCHÄFTSGUTHABEN 31. DEZEMBER 2024

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
Bestand 01.01.2024				
verbleibende Mitglieder	1.010	3.054	1.527.000,00	0,00
ausgeschiedene Mitglieder	42	126	63.000,00	
	1.052	3.180	1.590.000,00	0,00
Zugang 2024				
Beitritte	24	72	40.500,00	
Zeichnung weitere Anteile	0	0	0,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	3	9	4.500,00	
Einzahlung auf Rückstand			0,00	0,00
	27	81	45.000,00	0,00
Abgang 2024				
zum 31.12.2023 ausgeschiedene Mitglieder	42	126	63.000,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	3	9	4.500,00	
Ausschluss	2	6	3.000,00	
Tod	15	45	22.500,00	
Kündigung inkl. durch Ausschluss	24	72	36.000,00	
	86	258	129.000,00	0,00
Bestand 31.12.2024				
verbleibende Mitglieder	993	3.003	1.501.500,00	
ausgeschiedene Mitglieder	41	123	61.500,00	
	1.034	3.126	1.563.000,00	0,00



V. BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Wir blicken auf ein arbeitsintensives und erfolgreiches Jahr 2024 zurück. Die wesentlichen Aspekte unserer Tätigkeiten möchten wir hier kurz abbilden.

Kauf Erbbau-Grundstücke

Im Jahr 2023 wurde der Ankauf der Grundstücke Georg-Wopfner-Straße 4, 6, 8, 10 notariell beurkundet. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 01.01.2024. Vom Gesamtkaufpreis von rund 2,68 Mio. € wurden 1,17 Mio. € über neu aufgenommene Darlehen und der restliche Betrag über Eigenmittel finanziert.

Aktuell ist der Ankauf bzw. die Verlängerung von Erbbaubaurechtsverträgen von der Bundesregierung gestoppt worden. Wann es hier wieder weitergeht, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Information über Baumaßnahme in der Baugenossenschaft

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 war geprägt von zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen. Im Bestand des BRF. Dabei wurden 16 Wohnungen komplett saniert und weitere Modernisierungen aus 2023 abgeschlossen und neue Sanierungen begonnen (Fertigstellung in 2025).

Diese getätigten Maßnahmen führen nicht nur zur Verbesserung des Wohnraums, sondern erhöhen auch die Lebensqualität unserer Mieter. Für die Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von rund 1,67 Mio. € aufgewendet.

Allgemeiner Jahresrückblick 2024

Das Jahr 2024 brachte viele Herausforderungen für die BRF. Neben den Modernisierungsaktivitäten wurden auch weitere Planungen hinsichtlich der Möglichkeiten der energetischen Sanierung, der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs und weitere Überlegungen hinsichtlich des Einbaus von Wärmepumpen angestellt. Die wirtschaftliche Lage ist weiterhin stabil, und die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

Ausblick für die kommenden Jahre

Die BRF blickt optimistisch in die Zukunft, auch hinsichtlich der Möglichkeiten was die weiteren Grundstücksankäufe betrifft. Es bleibt daher abzuwarten, wie sich die zukünftige Regierung zu diesem Thema positioniert.

Weiterhin werden wir unsere Verbände und Interessensvertreter anhalten, uns bei den weiteren Ankäufen oder bei der Verlängerung der Erbbaurechtsverträge zu unterstützen. In den kommenden Jahren stehen weiterhin die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Objekte im Vordergrund. Darüber hinaus stehen Innovationsprojekte und die Digitalisierung im Fokus, um den Service für die Mitglieder zu verbessern und effizienter zu gestalten. Nachhaltigkeit und die soziale Verantwortung bleiben zentrale Werte, die das Handeln der BRF prägen.

Personalinformation der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle der BRF hat sich im Jahr 2024 weiter verstärkt. Wir konnten zwei neue Handwerker und einen Hausmeister als Ersatz für einen langjährigen Hausmeister gewinnen. Die Zusammenarbeit und das Engagement unseres Personals sind entscheidend für den Erfolg der Genossenschaft und werden weiterhin gefördert und unterstützt.

Nachruf

Wir verabschieden uns von Herrn Karl Pumm, unserem geschätzten Hausmeister, der am 22. Juni 2024 verstorben ist. Er war seit Mai 2018 bis zu seinem Tod für unsere Genossenschaft tätig. Seine Hilfsbereitschaft und sein Engagement werden uns fehlen. Unser Mitgefühl gilt seiner Familie.



WIRTSCHAFTSBERICHT



WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab.

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen,

bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basisszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird. Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnbauinvestitionen zu rechnen ist.



WIRTSCHAFTSBERICHT

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 905,9 T€ wurden vorab 400 T€ den Ergebnissrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von 505,9 T€ in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2024 insgesamt 943 Wohnungen, 28 gewerbliche Einheiten (ohne eigengenutzte) und 120 Garagen mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von rd. 53.932,65 qm.

Die Bewirtschaftung der Mietwohnungen und Gewerbeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2024 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 2024 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 7,82 € je qm/Monat (nach einer allgemeinen Mieterhöhung im abgelaufenen Geschäftsjahr); dies entspricht einem Anstieg von rd. 9,08 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 12,24 % auf 6.800 T€. Die insgesamt 45 Mieterwechsel im Jahr 2024 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 4,77 % (im Vorjahr 8,34 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2024 standen insgesamt 65 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 5,86 % (im Vorjahr 5,72 %) 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 16 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2024 rund 1.666,6 T€ (inklusive Nachtragskosten für Wohnungsmodernisierungen aus dem Vorjahr sowie für bereits begonnene Wohnungsmodernisierungen, die in 2025 fertiggestellt werden) 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 1.629.787 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2024 mehr als 35,8 € je qm Wohnfläche für die Instandhaltung (insgesamt aller Maßnahmen) aufgewendet. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Speicherbodendämmung in Höhe von 158.529 € aktiviert.

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

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 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 Balkonanbauten vorgenommen. Weiterhin sind Vorbereitungen zum Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2025/2026 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.

Wohnungseinzelmodernisierungen

Wie in den letzten Jahren so wurden auch im Jahr 2024 zur Vermeidung von Leerständen 16 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRG somit für Wohnungsmodernisierungen inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 1.666.659,44 € aufgewendet.

Aktivierbare Kosten für Wohnungseinzelmodernisierungen

BA Nr.	Lage des Objektes	Summe in €	wesentliche Verbesserung Ausstattungsstandard
I West	Harnierplatz 13, 15 Frankplatz 2 - 16 G.-Wopfner-Str. 25 - 31, 42 - 46, 50	86.765,67	Heizung, Sanitär, Elektro
I Ost	Situlistr. 9 - 19	97.887,70	Heizung, Sanitär, Elektro
II West	G.-Wopfner-Str. 17, 16 - 40 Harnierplatz 1 - 11	204.271,95	Heizung, Sanitär, Elektro
II Ost	Situlistr. 5, 7, 21, 23 H.-Geißler-Str. 1 - 9	5.988,70	Heizung, Sanitär, Elektro
IV	Völckerstr. 30 - 42 H.-Geißler-Str. 11 - 17	13.313,51	Heizung, Sanitär, Elektro
V	Völckerstr. 10 - 16	57.822,33	Heizung, Sanitär, Elektro
V	Situlistr. 3	1.473,89	Heizung, Sanitär, Elektro
V	G.-Wopfner-Str. 4 - 10	30.414,43	Heizung, Sanitär, Elektro
IV	Situlistr. 29, 31 Völckerstr. 18 - 28	99.724,61	Heizung, Sanitär, Elektro
VII	Harnierplatz 2 b - 18	370.150,96	Heizung, Sanitär, Elektro
VIII	Frankplatz 18 - 24	48.866,78	Heizung, Sanitär, Elektro
VIII	Lützelsteiner Str. 2 - 6	63.594,99	Heizung, Sanitär, Elektro
IX	Rappoltsteiner Str. 7, 9, 13 - 21	81.808,00	Heizung, Sanitär, Elektro
X	Lützelsteiner Str. 10 - 16	897,99	Heizung, Sanitär, Elektro
XII	Rappoltsteiner Str. 2 - 12	70,13	Heizung, Sanitär, Elektro
XII	Harnierplatz 2, 2 a	13.138,55	Heizung, Sanitär, Elektro
XIII	Rappoltsteiner Str. 14 - 24	114.363,95	Heizung, Sanitär, Elektro
XIV	Bavariastr. 4, 6	2.814,35	Heizung, Sanitär, Elektro
XV	G.-Wopfner-Str. 60, 62	178.835,92	Heizung, Sanitär, Elektro
XVI	Bavariastr. 2, 2 a	1.654,71	Heizung, Sanitär, Elektro
XVIII	Berzeliusstr. 5, 7	145.598,86	Heizung, Sanitär, Elektro
XIX	G.-Wopfner Str. 52 - 58	47.129,97	Heizung, Sanitär, Elektro
XX	G.-Wopfner Str. 21, 23 Wünscherstr. 2, 4	71,49	Heizung, Sanitär, Elektro
Gesamtsumme		1.666.659,44	

WIRTSCHAFTSBERICHT

LAUFENDE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

		2020	2021	2022	2023	2024
110	Dachdeckerarbeiten	41.883,67	81.162,05	185.295,88	334.672,10	167.648,60
120	Kaminarbeiten	37.015,71	21.014,07	20.545,63	36.054,27	40.922,59
130	Elektroarbeiten	208.245,65	93.814,97	51.068,61	136.743,69	79.808,88
140	Leuchten, Lampen	2.452,57	296,10	299,88	157,21	0,00
150	Sprechanlagen	0,00	0,00	0,00	581,91	0,00
170	Klempnerarbeit	25.747,55	11.948,62	32.465,43	28.094,31	16.865,70
180	Putzarbeiten	95.776,60	80.335,08	150.871,31	161.027,23	141.965,12
181	Balkonarbeiten	12.722,39	0,00	0,00	8.511,29	0,00
190	Fliesenarbeiten	99.116,72	47.889,01	61.659,27	43.211,75	59.638,49
200	Fensterarbeiten	78.435,99	86.883,11	110.096,85	42.610,49	104.724,97
210	Türarbeiten	40.900,96	37.414,19	22.491,39	27.042,24	54.041,42
220	Parkettarbeiten	271.523,51	87.829,75	133.209,02	77.300,58	105.406,77
240	Schließanlage	3.073,73	3.133,97	5.118,71	10.157,36	7.686,51
250	Briefkastenanlage	4.003,10	1.293,61	2.171,06	1.275,98	0,00
260	Rolladenarbeiten	28.403,76	16.388,20	13.725,43	23.051,55	24.897,84
270	Schlosserarbeiten	41.154,30	17.176,87	15.534,24	6.980,80	4.515,90
280	Maler- und Lackiererarbeiten	216.392,73	80.129,71	135.161,69	126.431,40	133.785,53
290	Wand- und Deckenarbeiten	0,00	0,00	259,71	340,19	861,56
300	Gas- und Wasserinstallation	363.203,24	216.655,42	199.278,91	283.217,85	246.946,61
301	Wartung u. Reing. Gasarbeiten	8.215,58	7.237,20	6.437,48	5.660,16	4.782,85
310	Sanitäre Einrichtungsgegenst.	4.759,73	15.234,81	31.264,92	42.533,77	113.092,32
320	Straßen, Wege, Plätze	31.687,40	24.829,10	61.250,97	38.834,73	19.199,30
321	Baustelleneinrichtung/Reinigung	24.029,98	33.812,30	54.729,42	67.751,06	201.985,92

		2020	2021	2022	2023	2024
322	Kanalarbeiten	117.008,34	35.735,70	256.556,77	139.913,09	166.278,62
323	Baunebenkosten	15.486,08	37.754,27	28.964,23	25.384,09	151.908,82
329	Vorräte, Regiebetrieb	38.098,32	54.079,10	57.269,80	80.412,81	88.929,39
330	Garagentore	521,22	2.346,58	0,00		3.032,12
380	Landschaftsbauarbeiten	0,00	0,00	5.037,27		
530	Abbrucharbeiten	31.239,08	0,00			
540	Maurerarbeiten	83.390,78				
550	Trockenbauarbeiten	30.213,64				
560	Estricharbeiten	0,00				
620	Heizungsinstallationen	148.164,69				
630	Regiearbeiten	22.059,65				
631	Endreinigung Wohnungen	348,00				
303	Rauchmelder	0,00	64,93			
1049	Feuerlöschanlagen	0,00	925,59			
Gesamtbetrag		2.125.274,67	1.095.384,31	1.640.763,88	1.747.951,91	1.938.925,83

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 380 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres wesentlich beeinflusst, da diese im Vergleich zum Vorjahr um ca. 100 T€ angestiegen sind. Das Zinsergebnis hat sich ebenfalls negativ auf den Jahresertrag ausgewirkt, da den Zinserträgen (52,8 T€), Zinszahlungen (448,0 T€) für die aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung

der Erbbaugrundstücke gegenüberstehen. Trotz der Erhöhung der Aktivierung von Wohnungsmodernisierungen bei gleichzeitig gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, haben sich die Kennziffern für die Gesamtkapitalrentabilität und die Eigenmittelrentabilität im Berichtsjahr auf 2,95 % bzw. auf 4,00 % 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	1.390,5	1.374,1	+16,4 (+1,2 %)
Zinsergebnis	-395,2	-370,3	-24,9 (-6,7 %)
Eigenmittelrentabilität	4,0 %	4,2 %	-0,2 %

2. Finanzlage

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im Berichtsjahr geordnet. Laufende Zahlungsverpflichtungen können jederzeit problemlos erfüllt werden. Die Investitionen, Modernisierung von Wohnungen, wurden mit eigenen Mitteln finanziert, für den Grundstücksankauf G. - Wopfner - Str. 4, 6, 8, 10 wurde ein neues Darlehen (1.170,0 T€) aufgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2024 fielen für geleistete Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt 1.078,8 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.

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.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres liegt bei 1.540 T€ (Vorjahr: 1.407 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024 (T€)	%	31.12.2023 (T€)	%
Anlagevermögen	41.562,8	90,49	38.255,1	85,83
Umlaufvermögen	4.368,5	9,50	6.313,9	14,16
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,01	0,3	0,01
Gesamtvermögen	45.931,5	100,00	44.569,3	100,00
Verbindlichkeiten + Rückstellungen + PRAP	23.289,7	50,70	22.308,5	51,19
Reinvermögen (Eigenkapital)	22.641,8	49,30	21.754,1	48,81

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.362,1 T€ erhöht. Der Rückgang der liquiden Mittel um rd. 1.893,7 T€ liegt in der Tilgung der Darlehen für die bereits erworbenen Erbbaugrundstücke sowie für den Ankauf des Erbbaugrundstück G.-Wopfner-Str. 4 - 8 + 10 im abgelaufenen Geschäftsjahr. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten stehen aktivierte Wohnungsmodernisierungskosten und weitere aktivierungsfähige Maßnahmen (1.825,2 T€) 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. 49,3%.

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 49,30 % (Vj. 48,81 %) und einen Deckungsgrad von 97,03 % (Vj. 102,19 %). Der Anstieg (Eigenkapitalquote) ist trotz Neuaufnahme und der damit verbundenen Erhöhung der Darlehensverbindlichkeiten (für den Kauf des Grundstücks G.-Wopfner-Str.) und trotz des annähernd gleichgebliebenen Jahresüberschusses durch die Erhöhung des Anlagevermögens (durch aktivierte Modernisierungskosten und den Zugang bei den Grundstückskosten) begründet.

Kapitalstruktur	31.12.2024 (T€)	%	31.12.2023 (T€)	%
Eigenkapital	22.641,8	49,30	21.754,1	48,81
Rückstellungen	557,8	1,21	506,6	1,13
Verbindlichkeiten + PRAP	22.731,9	49,49	22.308,6	50,06
Gesamtkapital	45.931,5	100,0	44.569,3	100,0

IV. FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2024	Ist 2023	Prognose 2025
Jahresüberschuss	T€	905,8	914,3	900,0
Sollmietenerlöse	€/m ²	7,82	7,11	7,94
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m ²	38,83	30,28	29,67

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 e. G. 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 2025 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 800 T€– 950 T€ 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.

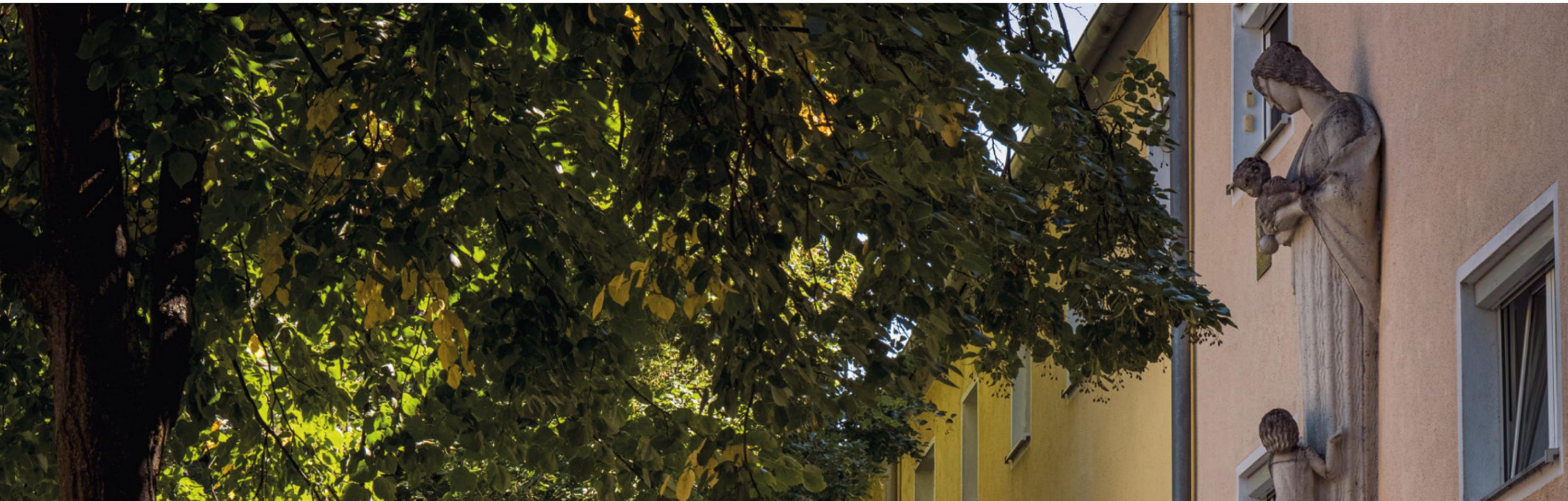
Ferner ist zu erwarten, dass künftige Kosten der Wohnungsmodernisierung und Instandhaltung aus dem Cash-Flow der Gesellschaft getragen werden können.

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 2025 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.600 T€ und für zu aktivierende Wohnungsmodernisierungen sind Maßnahmen ebenfalls in Höhe von 1.700 T€ geplant.





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 zuteilwerden lassen.

Die Mitglieder werden ersucht, den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 31.03.2025

Der Vorstand
gez. Robert Eggl und Enrico Schöps

JAHRESABSCHLUSS 2024



JAHRESABSCHLUSS 2024

I. BILANZ 2024

Aktiva	31.12.2024 (in €)	31.12.2023 (in €)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	2,00	227,30
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	40.716.582,22	37.310.147,74
Grundstücke ohne Bauten	551.451,49	551.451,49
Maschinen	4.195,04	1.958,84
Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.235,29	194.060,67
Bauvorbereitungskosten	101.828,32	101.828,32
Geleistete Anzahlungen	7.973,00	93.857,00
	41.561.265,36	
Finanzanlagen	1.552,00	1.552,00
	41.562.819,36	38.255.083,36
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.403.890,23	1.436.754,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	21.082,53	13.414,49
Sonstige Vermögensgegenstände	49.634,94	76.108,78
	70.717,47	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.373.529,27	4.507.346,81
Bausparguthaben	520.335,58	280.305,46
	2.893.864,85	
Rechnungsabgrenzungsposten	210,00	310,00
Bilanzsumme	45.931.501,91	44.569.323,65

Passiva	31.12.2024 (in €)	31.12.2023 (in €)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	61.500,00	63.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.501.500,00	1.527.000,00
	1.563.000,00	
Kapitalrücklage	145.353,54	136.473,54
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklagen	974.210,26	974.210,26
andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 514.302,98 (Vorjahr: € 556.714,10), davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 400.000,00 (Vorjahr: € 400.000,00)</i>	19.453.436,12	18.539.133,14
	20.427.646,38	
Bilanzgewinn	505.884,07	514.302,98
	22.641.883,99	21.754.119,92
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	557.849,00	506.623,52
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.151.989,11	20.607.397,00
Erhaltene Anzahlungen	1.425.110,31	1.394.652,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.936,89	2.015,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.070,39	146.007,28
Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 71.960,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 333,01 (Vorjahr: € 0,00)</i>	7.233,01	75.461,00
	22.730.339,71	
Rechnungsabgrenzungsposten	1.429,21	2.590,78
Bilanzsumme	45.931.501,91	44.569.323,65

JAHRESABSCHLUSS 2024

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024 (VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2024)

	2024 (in €)	2023 (in €)
Umsatzerlöse		
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.800.690,57	6.058.574,83
aus anderen Lieferungen und Leistungen	163,68	163,68
	6.800.854,25	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes		
an unfertigen Leistungen	-32.864,52	236.390,54
Sonstige betriebliche Erträge	107.735,54	32.458,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	-3.611.348,22	-3.362.213,19
Rohergebnis	3.264.377,05	2.965.373,92
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-741.041,89	-654.328,48
soziale Angaben <small>davon für Altersversorgung: € 26.206,97 (Vorjahr: € 20.954,39)</small>	-156.747,67	-137.481,85
	-897.789,56	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-625.363,73	-493.036,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-350.656,98	-306.459,49
Erträge aus Finanzanlagen	0,78	0,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 104,40 (Vorjahr: € 82,31)</small>	52.835,89	61.127,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 65,98 (Vorjahr: € 39,27)</small>	-448.040,59	-431.413,76
Ergebnis vor Steuern	995.362,86	1.003.781,77
Sonstige Steuern	-89.478,79	-89.478,79
Jahresüberschuss	905.884,07	914.302,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-400.000,00	-400.000,00
Bilanzgewinn	505.884,07	514.302,98

III. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach Gesamtkostenverfahren gem. §275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 2024

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	4 - 10 Jahre

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.403.890,23 (Vorjahr: € 1.436.754,75) 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 Bericht Seite 44).

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	€ 64.260,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Hydraulischer Abgleich)	
Erträge aus früheren Jahren	€ 11.242,36
sonstige betriebliche Aufwendungen	€ 9.096,28
Abschreibung von Mietforderungen	
Aufwendungen für frühere Jahre	€ 5.007,11

D. Sonstige Angaben

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 6 Arbeitnehmer (davon 5 in Teilzeit) und 21 geringfügig Beschäftigte angestellt.

Mitgliederbewegung 2024

Bestand 01.01.	1.010
Zugang	27
Abgang	44
Bestand 31.12.	993

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 25.500,00 verringert.

Prüfverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Robert Egg!	<i>geschäftsführender Vorstand</i>
Enrico Schöps	<i>hauptamtlicher Vorstand</i>

Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Emmrich - Vorsitzender	Betriebswirt
Hans-Peter Alischer - stellv. Vorsitzender	TBBI a.D.
Kurt Hirtreiter	BHS a.D.
Stefan Obermeier	Geschäftsführer
Stefan Ludwig (ab 19.6.2024)	Abwassermeister
Sebastian Weber (ab 19.6.2024)	Infrastrukturmanager

JAHRESABSCHLUSS 2024

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	21.151.989,11	740.312,55	20.411.676,56
	(20.607.397,00)	(698.445,84)	(19.908.951,16)
Erhaltene Anzahlungen	1.425.110,31	1.425.110,31	0,00
	(1.394.652,89)	(1.394.652,89)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.936,89	13.936,89	0,00
	(2.015,67)	(2.015,67)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.070,39	132.070,39	0,00
	(226.462,87)	(226.462,87)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	7.233,01	7.233,01	0,00
	(75.461,00)	(75.461,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	(22.305.989,43)	(2.397.038,27)	(19.908.951,16)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 17.679.030,65. Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 21.151.989,11 durch Grundpfandrechte gesichert.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

A B C D E
F G H I J
K L M N O P
Q R S T U
V W X Y Z

1910
1925

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen (soweit möglich) mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2024 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2024 und 2025. 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 2023 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 2023 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 31.12.2024 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 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 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, den 31.03.2025

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
REICHSDAHNWERK 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



Den Geschäftsbericht in digitaler Form finden Sie unter:
bericht.brf-muenchen.de – einfach den QR-Code scannen
oder direkt den Link nutzen.

bericht.brf-muenchen.de

