

Geschäftsbericht

2025



**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](http://bericht.brf-muenchen.de) – einfach den QR-Code scannen oder direkt den Link nutzen.

**bericht.brf-muenchen.de**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>4</b>	<b>VORWORT</b>
<b>8</b>	<b>IN EIGENER SACHE</b>
10	In Erinnerung an verstorbene Mitglieder
12	Jubilare
<b>14</b>	<b>GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS</b>
16	Geschäftsmodell des Unternehmens
16	Allgemeines
17	Organe der Genossenschaft
18	Mitgliederbewegung
20	Bericht des Vorstandes
<b>22</b>	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
24	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
26	Geschäftsverlauf
30	Darstellung der Lage
31	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren
<b>32</b>	<b>PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>
34	Prognosebericht
35	Risikobericht
35	Chancenbericht
<b>36</b>	<b>ANMERKUNGEN DES VORSTANDES</b>
<b>38</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS 2024</b>
40	Bilanz zum 31.12.2024
42	Gewinn- und Verlustrechnung 2024
43	Anhang des Jahresabschlusses 2024
<b>48</b>	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>



## VORWORT

Liebe Mitglieder,

das vergangene Geschäftsjahr war für unsere Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G. geprägt von großen Herausforderungen, aber auch von wegweisenden Entscheidungen für die Zukunft.

## SICHER UND BEZAHLBAR WOHNEN

BAUGENOSSENSCHAFT  
REICHSBAHNWERK FREIMANN e. G.

### HERAUSFORDERUNGEN

#### Energetische Transformation

Die Sicherung und der langfristige Erhalt unserer Genossenschaft als Garant für bezahlbares und lebenswertes Wohnen in Freimann.

Ein zentrales Thema unserer Arbeit ist die Anpassung an das neue **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**.

Die darin festgeschriebenen energetischen Anforderungen zwingen uns, die Instandsetzung und Modernisierung unserer Bestände noch konsequenter voranzutreiben. Es geht dabei nicht nur um die Erfüllung gesetzlicher Normen, sondern um die Zukunftsfähigkeit unserer Häuser. Jede Investition in moderne Heizungssysteme, Dämmung oder Fenster ist eine Investition in die Wertbeständigkeit unserer Genossenschaft und in die Senkung der Nebenkosten für Sie, unsere Mitglieder. Diese notwendigen Maßnahmen fallen jedoch in eine wirtschaftlich schwierige Phase.

#### Auslaufende Erbbauverträge

Massive Baukostensteigerungen und hohe Materialpreise belasten unsere Kalkulationen. Gleichzeitig stehen wir vor der existenziellen Aufgabe, die Erbpachtgrundstücke, auf denen unsere Gebäude stehen, zu sichern.

Der mögliche, geplante Ankauf dieser Flächen ist eine Mammutaufgabe, die jedoch die einzige Möglichkeit darstellt, uns dauerhaft vor steigenden Erbpachtzinsen zu schützen und die Souveränität über unseren Grund und Boden zu erlangen. Um diese enormen finanziellen Anstrengungen von Modernisierung, Instandhaltung und Grundstückssicherung – stemmen zu können, führt an einer Erhöhung der Mitgliederanteile kein Weg vorbei.

Wir sind uns bewusst, dass dies eine zusätzliche Belastung für alle darstellt. Doch die genossenschaftliche Idee der Selbsthilfe und des gemeinsamen Eigentums, ist in Krisenzeiten wertvoller denn je. Durch die Stärkung unseres Eigenkapitals bleiben wir handlungsfähig und teilweise unabhängig von hohen Bankkrediten.

Trotz der spürbaren Kostensteigerungen bleibt unser Versprechen bestehen: Wir modernisieren mit Augenmaß. Unser Fokus liegt darauf, die baulichen Anforderungen zu erfüllen, ohne den sozialen Charakter unserer Genossenschaft zu gefährden.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Nur gemeinsam werden wir die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G. sicher durch diese bewegten Zeiten führen und für kommende Generationen erhalten.

Ihr Vorstand  
**Mit freundlichen Grüßen,**

Ihre Baugenossenschaft  
Reichsbahnwerk Freimann e. G.



## Enrico Schöps

(† 08.03.2026)

*"Was bleibt, ist die Erinnerung  
an einen geschätzten Kollegen  
und Wegbegleiter."*

### NACHRUF

## Enrico Schöps

10. August 1971 – 8. März 2026

Vorstand der Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G.

Mit großer Betroffenheit und tiefer Trauer geben wir den Tod unseres Vorstandsmitglieds Enrico Schöps bekannt, der am 8. März 2026 nach schwerer Krankheit im Alter von nur 54 Jahren verstorben ist.

Enrico Schöps war seit Juni 2003 für die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann eG tätig – zunächst 21 Jahre lang ehrenamtlich im Aufsichtsrat, zuletzt als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Am 1. November 2012 wurde er vom Aufsichtsrat zum kommissarischen Vorstand bestellt, am 23. Juni 2013 von der Mitgliederversammlung zum nebenamtlichen Vorstand gewählt. Ab dem 1. Dezember 2014 übte er das Amt des hauptamtlichen Vorstands aus – eine Tätigkeit, die er bis zu seinem Tod mit großem Engagement und Pflichtbewusstsein wahrnahm.

Geboren in Saalfeld (Saale) in Thüringen, begann Herr Schöps 1988 seine berufliche Laufbahn bei der Deutschen Reichsbahn. Nach der Wiedervereinigung führte ihn sein Weg 1991 zur Deutschen Bahn AG nach Bayern – zunächst nach Ingolstadt, ab 1995 nach München. Seine über 30-jährige Karriere bei der Bahn umfasste vielfältige Positionen von der Instandhaltung über Arbeitssicherheit und Umweltkoordination bis zur Werksleitung. Diese fachliche Expertise und sein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein prägten auch seine Arbeit für die BRF.

Seit dem 1. März 1997 war Herr Schöps Mitglied und Mieter der Genossenschaft am Harnierplatz 10 in Freimann – ein Ort, der für ihn Heimat, Arbeitsplatz und Lebensaufgabe in einem war. Diese besondere Verbundenheit mit der Genossenschaft und ihren Mitgliedern zeichnete seine Vorstandstätigkeit aus.

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e. G. verliert mit Enrico Schöps einen engagierten Vorstand, dessen plötzlicher Tod eine schmerzliche Lücke hinterlässt. Sein Wirken für die Genossenschaft wird in ehrender Erinnerung bleiben.

Unser Mitgefühl gilt seiner Familie und allen Angehörigen.

Mit freundlichen Grüßen

**Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann e.G.**

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitende

# IN EIGENER SACHE



## VERSTORBENE MITGLIEDER

*"Erinnerung ist die einzige Heimat, aus der man uns nicht vertreiben kann."*

Jean Paul

### Wir gedenken unseren verstorbenen Genossen in 2025

DATUM	MITGLIED	STRASSE	GEN.-NR.	KAT.-NR.
21. Januar	Ilona Böck	Georg-Wopfner-Str. 21	2968	928
09. Mai	Figur Lothar	Heinrich-Geißler-Str. 9	3438	296
21. August	Walter Dittmann	Georg-Wopfner-Str. 20	3887	117
15. September	Peter Prestele	Völckerstr. 40	3855	203
27. September	Monica Hager	Frankplatz 2	5862	43
16. November	Peter Schöppl	Georg-Wopfner-Str. 10	5090	321
20. November	Hedwig Radlinger	Georg-Wopfner-Str. 34	3563	89
26. November	Willi Maget	vormals Frankplatz 6	4386	36

## UNSERE JUBILARE

# 40

**Jahre Mitgliedschaft**

Elke Neitzel, Cornelia Steger,  
Ingrid Götz, Hans Pöschl, Hans  
Joachim Leyh, Werner Myland,  
Robert Weber, Franz Haratsch

# 50

**Jahre Mitgliedschaft**

Manfred Gründel,  
Joachim Sczesny,  
Bernhard Kedzierzynski,  
Markus Hofmann

# 60

**Jahre Mitgliedschaft**

Johann Hamberger,  
Siegfried Jantscher, Heribert Rebl

# 75

**Jahre Mitgliedschaft**

Horst Brückner

*Wir gratulieren!*

# GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS



# GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

## I. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

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

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

Die Baugenossenschaft Reichsbahnwerk Freimann 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 01.01.2025 bis 31.12.2025.

## III. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### VORSTAND

#### Robert Eggl

letzte Bestellung 30.06.2025  
Tätig seit 01.01.1987

#### Enrico Schöps

letzte Bestellung 30.06.2025  
Tätig seit 05.06.2003

### AUFSICHTSRAT

#### Rainer Emmrich

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
letzte Bestellung 17.06.2025  
Tätig seit 2006

#### Hans-Peter Alischer

stellvertr. Vorsitzender  
letzte Bestellung 29.11.2021  
Tätig seit 2006

#### Kurt Hirtreiter

stellvertr. Schriftführer  
letzte Bestellung 21.06.2022  
Tätig seit 2011- 17.06.2025

#### Stefan Obermeier

Schriftführer  
letzte Bestellung 29.11.2021  
tätig seit 2014

#### Stefan Ludwig

letzte Bestellung 19.06.2024  
Tätig seit 2024

#### Sebastian Weber

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 2025

	Anzahl der		Geschäftsguthaben	
	Mitglieder	Anteile	einbezahlt €	rückständig €
<b>Bestand 01.01.2025</b>				
verbleibende Mitglieder	993	3.003	1.501.500,00	0,00
ausgeschiedene Mitglieder	41	123	61.500,00	
	1.034	3.126	1.563.000,00	0,00
<b>Zugang 2025</b>				
Beitritte	36	108	54.000,00	
Zeichnung weitere Anteile	0	0	0,00	
Fortsetzung der Mitgliedschaft durch Erben	1	3	1.500,00	
Einzahlung auf Rückstand			0,00	0,00
	37	111	55.500,00	0,00
<b>Abgang 2025</b>				
zum 31.12.2024 ausgeschiedene Mitglieder	41	123	61.500,00	
Tod mit Fortsetzung durch Erben	1	3	1.500,00	
Ausschluss	1	3	1.500,00	
Tod	8	24	12.000,00	
Kündigung inkl. durch Ausschluss	16	48	24.000,00	
	67	201	100.500,00	0,00
<b>Bestand 31.12.2025</b>				
verbleibende Mitglieder	1.003	3.036	1.516.500,00	
ausgeschiedene Mitglieder	25	75	37.500,00	
	1.028	3.111	1.554.000,00	0,00



## V. BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

**Wir blicken auf ein arbeitsintensives und erfolgreiches Jahr 2025 zurück. Die wesentlichen Aspekte unserer Tätigkeiten möchten wir hier kurz abbilden.**

### 1. Allgemeine Entwicklung der Genossenschaft

Der Vorstand führte die Geschäfte der Genossenschaft im Berichtsjahr in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere dem Genossenschaftsgesetz (GenG), sowie nach Maßgabe der Satzung und der Geschäftsordnung.

Ziel des Vorstandes und Aufsichtsrates war es, den Wohnungsbestand nachhaltig zu sichern und zugleich eine wirtschaftlich und stabile sowie eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für die Mitglieder zu gewährleisten.

### 2. Wohnraumentwicklung und Modernisierung

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (§ 27 GenG) wurden Maßnahmen umgesetzt, um den Wohnungsbestand an die aktuellen Bedürfnisse der Mitglieder anzupassen. Dazu zählten die Zusammenlegung kleinerer Einheiten zu familiengerechten Wohnungen sowie Modernisierungen zur Erhaltung und nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität.

### 3. Eigentumssituation und Erbbaurechte

Ein Teil des Wohnungsbestandes befindet sich auf Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) im Rahmen bestehender Erbbaurechtsverhältnisse.

#### Risikolage ab 2038

Ab dem Jahr 2038 setzt erstmalig der Heimfall von rund 300 Wohnungen ein.

#### Strategie des Vorstands

Der Vorstand verfolgt daher weiterhin das Ziel, den bisherigen Wohnungsbestand zu sichern und Risiken im Sinne einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zu minimieren, insbesondere durch:

- den schrittweisen Erwerb von weiteren Erbbaugrundstücken
- die Sicherung und sofern möglich, die Verlängerung der bestehenden Nutzungsrechte

Folgende Liegenschaften konnten bereits erworben und somit gesichert werden:

- Situlistraße 3–23 sowie 29–33a
- Heinrich-Geißler-Straße 1–17 einschließlich Garagenzeile 17a
- Georg-Wopfner-Straße 4–10 und 50
- Berzeliusstraße 5 und 7

### 4. Ordnung und Nutzung von Stellplätzen und Garagen

Der Vorstand hat im Rahmen seiner Organisationsverantwortung auf die Einhaltung der geltenden Nutzungsregelungen hingewirkt.

#### Stellplätze und Carports

- Stellplätze und Carports dürfen ausschließlich von Fahrzeugen mit gültigem, amtlichem Kennzeichen genutzt werden (§ 12 Stellplatzordnung).

#### Garagen

- Die Nutzung von Garagen ist vertraglich auf die Unterbringung von Kraftfahrzeugen beschränkt.
- Eine zweckwidrige Nutzung, insbesondere als Lagerraum, ist unzulässig und stellt einen vertragswidrigen Gebrauch dar.

### 5. Liegenschaftspflege und Schädlingsprävention

Zur Wahrung der Verkehrssicherungspflichten und der allgemeinen Ordnung wurden Maßnahmen zur Bekämpfung von Schädlingsbefall umgesetzt.

#### Feststellungen

- Der festgestellte Rattenbefall steht in Zusammenhang mit unzulässiger Fütterung von Wild- und Kleintieren und unerlaubter Entsorgung vor der Tonne. Richtige Entsorgung heißt in die Tonne.

#### Hinweis des Vorstands

- Das Füttern von Tieren auf den Grundstücken der Genossenschaft ist untersagt.
- Verstöße können ordnungsrechtliche und mietrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

### 6. Brandschutz und Ordnung

Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Vorgaben und zur Vermeidung von Gefahren für Leib und Leben gelten folgende Regelungen und Maßnahmen:

#### Regelung

- Das Trocknen von Wäsche in Kellerbereichen ist unzulässig.

#### Maßnahmen bei Verstößen

- Bei Zuwiderhandlungen behält sich die Genossenschaft geeignete Maßnahmen bis hin zur Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen vor.

### 7. Ausblick

Der Vorstand wird auch künftig im Rahmen seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben tätig sein und die Entwicklung der Genossenschaft vorausschauend steuern.

#### Schwerpunkte

- nachhaltige Bestandsentwicklung
- wirtschaftliche Stabilität
- die Sicherstellung einer angemessenen Wohnraumversorgung der Mitglieder
- Erwerb weiterer Erbbaugrundstücke

### 8. Schlussbemerkung

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitgliedern, dem Aufsichtsrat und allen Mitarbeitenden für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.



# WIRTSCHAFTSBERICHT

---



# WIRTSCHAFTSBERICHT

## I. GESCHÄFTSVERLAUF

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch. Darüber hinaus führen die jüngsten geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere im Zusammenhang mit der Iran-/Hormus-Region, zu erhöhten Unsicherheiten an den Energie- und Finanzmärkten.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Bei Instandhaltungsarbeiten sogar um 4,1 %.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.



# WIRTSCHAFTSBERICHT

## II. GESCHÄFTSVERLAUF

Vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 633 wurden vorab T€ 300 den Ergebnisrücklagen zugewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den restlichen Bilanzgewinn des Jahres 2025 in Höhe von T€ 333 in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

### Bewirtschaftung

Der verwaltete eigene Bestand beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2025 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 Gewerbeeinheiten verlief im Geschäftsjahr 2025 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 2025 betragen die durchschnittlichen Nettomieterlöse 8,05 € je qm/Monat (nach einer allgemeinen Mieterhöhung im Vorjahr, welche sich im abgelaufenen Geschäftsjahr voll ausgewirkt hat); dies entspricht einem Anstieg von rd. 3,00 % gegenüber dem Vorjahr.

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um rd. 1,00 % auf 6.860 T€. Die insgesamt 93 Mieterwechsel im Jahr 2025 entsprechen einer Fluktuationsquote von rund 9,86 % (im Vorjahr 4,77 %).

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2025 standen insgesamt 73 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 verringerte sich auf 5,64 % (im Vorjahr 5,86 %) 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 23 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2025 rund 1.790,7 T€ (inklusive Nachtragskosten für Wohnungs-modernisierungen aus dem Vorjahr sowie für bereits begonnene Wohnungsmodernisierungen, die im Jahr 2026 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 2.223,0 T€ an. Damit wurden im Geschäftsjahr 2025 mehr als 35,3 € 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 2026 ist erneut ein ähnlich hohes Volumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Neben den bei Wohnungswechseln erforderlichen umfangreichen Einzelmodernisierungen werden vor allem auch notwendige Dichtigkeitsanierungen von Kellern bzw. Kanälen und Dämmung von Dachgeschossdecken und teilweise Balkonanbauten vorgenommen. Weiterhin sind Vorbereitungen zum Ankauf von weiteren Grundstücksflächen in 2026/2027 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 2025 zur Vermeidung von Leerständen 23 Wohnungen mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ausgestattet. Im Geschäftsjahr hat die BRG somit für Wohnungsmodernisierungen inkl. Teilmodernisierungen einen Betrag in Höhe von 1.790.740,97 € 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	113.220,81	Heizung, Sanitär, Elektro
II West	G.-Wopfner-Str. 17, 16 - 40 Harnierplatz 1 - 11	172.218,26	Heizung, Sanitär, Elektro
IV	Völckerstr. 30 - 42 H.-Geißler-Str. 11 - 17	113.220,26	Heizung, Sanitär, Elektro
V	Völckerstr. 10 - 16	0,00	Heizung, Sanitär, Elektro
V	Situlistr. 3	6.654,25	Heizung, Sanitär, Elektro
V	G.-Wopfner-Str. 4 - 10	94.318,73	Heizung, Sanitär, Elektro
VI	Situlistr. 29, 31 Völckerstr. 18 - 28	1.133,48	Heizung, Sanitär, Elektro
VII	Harnierplatz 2 b - 18	8.797,15	Heizung, Sanitär, Elektro
VIII	Frankplatz 18 - 24	215.911,08	Heizung, Sanitär, Elektro
VIII	Lützelsteiner Str. 2 - 6	195.312,31	Heizung, Sanitär, Elektro
IX	Rappoltsteiner Str. 7, 9, 13 - 21	276.134,16	Heizung, Sanitär, Elektro
X	Lützelsteiner Str. 10 - 16	168.027,32	Heizung, Sanitär, Elektro
XIII	Rappoltsteiner Str. 14 - 24	14.848,83	Heizung, Sanitär, Elektro
XIV	Bavariastr. 4, 6	2.210,77	Heizung, Sanitär, Elektro
XVII	Rappoltsteiner Str. 26- 30	211.666,76	Heizung, Sanitär, Elektro
XIX	G.-Wopfner Str. 52 - 58	139.630,55	Heizung, Sanitär, Elektro
XX	G.-Wopfner Str. 21, 23 Wünscherstr. 2, 4	57.436,25	Heizung, Sanitär, Elektro
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1.790.740,97</b>	

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## LAUFENDE INSTANDHALTUNGSKOSTEN

	2021	2022	2023	2024	2025
110 Dachdeckerarbeiten	81.162,05	185.295,88	334.672,10	167.648,60	265.962,44
120 Kaminarbeiten	21.014,07	20.545,63	36.054,27	40.922,59	46.592,08
130 Elektroarbeiten	93.814,97	51.068,61	136.743,69	79.808,88	202.637,88
140 Leuchten, Lampen	296,10	299,88	157,21	0,00	0,00
150 Sprechanlagen	0,00	0,00	581,91	0,00	0,00
170 Klempnerarbeit	11.948,62	32.465,43	28.094,31	16.865,70	30.470,99
180 Putzarbeiten	80.335,08	150.871,31	161.027,23	141.965,12	125.023,57
181 Balkonarbeiten	0,00	0,00	8.511,29	0,00	0,00
190 Fliesenarbeiten	47.889,01	61.659,27	43.211,75	59.638,49	62.976,05
200 Fensterarbeiten	86.883,11	110.096,85	42.610,49	104.724,97	64.385,35
210 Türarbeiten	37.414,19	22.491,39	27.042,24	54.041,42	54.571,49
220 Parkettarbeiten	87.829,75	133.209,02	77.300,58	105.406,77	81.729,19
240 Schließanlage	3.133,97	5.118,71	10.157,36	7.686,51	7.278,71
250 Briefkastenanlage	1.293,61	2.171,06	1.275,98	0,00	0,00
260 Rollladenarbeiten	16.388,20	13.725,43	23.051,55	24.897,84	24.249,55
270 Schlosserarbeiten	17.176,87	15.534,24	6.980,80	4.515,90	30.475,23
280 Maler- und Lackiererarbeiten	80.129,71	135.161,69	126.431,40	133.785,53	129.665,05
290 Wand- und Deckenarbeiten	0,00	259,71	340,19	861,56	0,00
300 Gas- und Wasserinstallation	216.655,42	199.278,91	283.217,85	246.946,61	359.648,16
301 Wartung u. Reing. Gasarbeiten	7.237,20	6.437,48	5.660,16	4.782,85	6.751,28
310 Sanitäre Einrichtungsgegenst.	15.234,81	31.264,92	42.533,77	113.092,32	111.821,37
320 Straßen, Wege, Plätze	24.829,10	61.250,97	38.834,73	19.199,30	73.740,09
321 Baustelleneinrichtung/Reinigung	33.812,30	54.729,42	67.751,06	201.985,92	311.055,61

	2021	2022	2023	2024	2025
322 Kanalarbeiten	35.735,70	256.556,77	139.913,09	166.278,62	94.309,47
323 Baunebenkosten	37.754,27	28.964,23	25.384,09	151.908,82	61.972,10
329 Vorräte, Regiebetrieb	54.079,10	57.269,80	80.412,81	88.929,39	72.232,71
330 Garagentore	2.346,58	0,00		3.032,12	0,00
380 Landschaftsbauarbeiten	0,00	5.037,27			
303 Rauchmelder	64,93				
1049 Feuerlöschanlagen	925,59				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.095.384,31</b>	<b>1.640.763,88</b>	<b>1.747.951,91</b>	<b>1.938.925,83</b>	<b>2.217.548,37</b>



# 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 51,8 T€ haben die Ertragslage des Geschäftsjahres wesentlich beeinflusst, da diese im Vergleich zum Vorjahr um ca. 330 T€ erheblich gesunken sind. Das Zinsergebnis hat sich ebenfalls negativ auf den Jahresertrag ausgewirkt, da den Zinserträgen (18,1 T€), Zinszahlungen

(449,7 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 2,38 % bzw. auf 2,72 % 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	1.219,4	1.390,5	-171,1 (-12,3 %)
Zinsergebnis	-431,6	-395,2	+36,4 (+9,2 %)
Eigenmittelrentabilität	2,7 %	4,0 %	-1,3 %

### 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 Mittel finanziert, für den Grundstücksankauf Georg-Wopfner-Str. 4, 6, 8, 10 wurde ein neues Darlehen (T€ 1.170,0) aufgenommen.

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 2025 fielen für geleistete Zins- und Tilgungsleistungen insgesamt 1.099,4 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 1.349 T€ (Vorjahr: 1.540 T€). Er ermöglicht die Finanzierung von Investitionen mit eigenen Mitteln.

### 3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025 (T€)	%	31.12.2024 (T€)	%
Anlagevermögen	42.660,5	93,88	41.562,8	90,49
Umlaufvermögen	2.781,8	6,11	4.368,5	9,50
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,01	0,2	0,01
Gesamtvermögen	45.442,5	100,00	45.931,5	100,00
Verbindlichkeiten + Rückstellungen + PRAP	22.163,7	48,77	23.289,7	50,70
Reinvermögen (Eigenkapital)	23.278,8	51,23	22.641,8	49,30

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 488,9 T€ verringert. Der Rückgang der liquiden Mittel um rd. 1.724,9 T€ liegt in der Tilgung der Darlehen für die bereits erworbenen Erbbaugrundstücke sowie die gestiegenen Instandhaltungsmaßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Bei den Grundstücken mit Wohnbauten stehen aktivierte Wohnungsmodernisierungskosten und weitere aktivierungsfähige Maßnahmen (T€ 1.803,7) vermindert um die planmäßigen Abschreibungen zu buche.

Das Sachanlagevermögen war bis zum Zukauf der Erbbaugrundstücke Situlistr./Heinrich-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./Heinrich-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. 51,2%.

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 51,23 % (Vj. 49,30 %) und einen Deckungsgrad von 94,34 % (Vj. 97,03 %). Der Anstieg (Eigenkapitalquote) gegenüber dem Vorjahr beruht auf der Nichtaufnahme von neuen Darlehen und ist trotz des Rückganges des Jahresüberschusses durch die Erhöhung des Anlagevermögens (durch aktivierte Modernisierungskosten) begründet. Bei der weiteren Aufnahme von neuen Darlehen zum Erwerb neuer Erbbaugrundstücke, wird die Eigenkapitalquote wieder zurückgehen.

Kapitalstruktur	31.12.2025 (T€)	%	31.12.2024 (T€)	%
Eigenkapital	23.278,8	51,23	22.641,8	49,30
Rückstellungen	211,9	0,47	557,8	1,21
Verbindlichkeiten + PRAP	21.951,8	48,30	22.731,9	49,49
Gesamtkapital	45.442,5	100,0	45.931,5	100,0

## IV. FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen entwickeln sich aus dem Jahresabschluss:

		Ist 2025	Ist 2024	Prognose 2026
Jahresüberschuss	T€	633,0	905,8	700,0
Sollmietenerlöse	€/m <sup>2</sup>	8,05	7,82	8,15
Instandhaltungskostenentwicklung	€/m <sup>2</sup>	35,35	38,83	32,61

# 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.

Außerdem ist der Erwerb weiterer Erbbaugrundstücke geplant. Der Kauf dieser Grundstücke soll mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert werden.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsbereitschaft langfristig gesichert.

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das kommende Geschäftsjahr 2026 ein positives Ergebnis in Höhe von ca. T€ 600 – T€ 750 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 2026 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.600 und für zu aktivierende Wohnungsmodernisierungen sind Maßnahmen ebenfalls in Höhe von T€ 1.800 geplant.



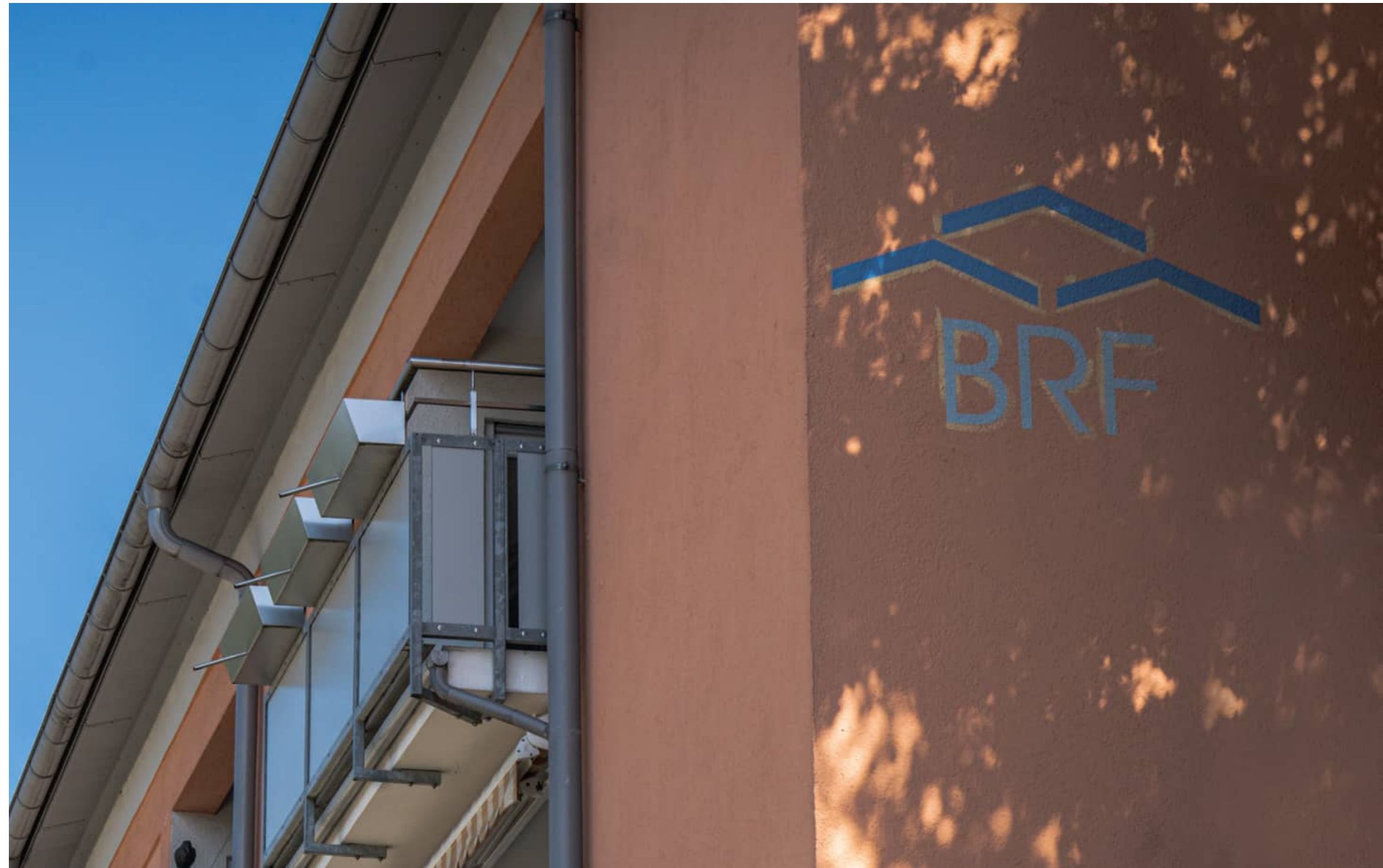
## ANMERKUNG DES VORSTANDES

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zu teil werden lassen.

Die Mitglieder werden ersucht, den Jahresabschluss 2025 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 10.4.2026

Der Vorstand  
gez.: Robert Eggl



**JAHRESABSCHLUSS 2025**



# JAHRESABSCHLUSS 2025

## I. BILANZ 2025

Aktiva	31.12.2025 (in €)	31.12.2024 (in €)
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2,00	2,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	41.829.416,00	40.716.582,22
Grundstücke ohne Bauten	551.451,49	551.451,49
Maschinen	3.355,22	4.195,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.842,48	179.235,29
Bauvorbereitungskosten	101.828,32	101.828,32
Geleistete Anzahlungen	7.973,00	7.973,00
	42.658.866,51	
<b>Finanzanlagen</b>	1.552,00	1.552,00
	<b>42.660.420,51</b>	<b>41.562.819,36</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	1.547.524,31	1.403.890,23
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	14.145,22	21.082,53
Sonstige Vermögensgegenstände	51.271,18	49.634,94
	65.416,40	
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	408.557,68	2.373.529,27
Bausparguthaben	760.383,38	520.335,58
	1.168.941,06	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	210,00	210,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.442.512,28</b>	<b>45.931.501,91</b>

Passiva	31.12.2025 (in €)	31.12.2024 (in €)
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.500,00	61.500,00
der verbleibenden Mitglieder	1.516.500,00	1.501.500,00
	1.554.000,00	
<b>Kapitalrücklage</b>	158.303,54	145.353,54
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
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>	20.259.320,19	19.453.436,12
	21.233.530,45	
<b>Bilanzgewinn</b>	333.010,76	505.884,07
	<b>23.278.844,75</b>	<b>22.641.883,99</b>
<b>Rückstellungen</b>		
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	211.973,23	557.849,00
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.502.286,63	21.151.989,11
Erhaltene Anzahlungen	1.395.458,00	1.425.110,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.101,48	13.936,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.676,99	46.778,47
46.778,47		132.070,39
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b> <i>davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 71.960,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 333,01 (Vorjahr: € 0,00)</i>	3.500,00	7.233,01
	21.948.023,10	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.671,20	1.429,21
<b>Bilanzsumme</b>	<b>45.442.512,28</b>	<b>45.931.501,91</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2025

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025 (VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2025)

	2025 (in €)	2024 (in €)
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.860.017,19	6.800.690,57
aus anderen Lieferungen und Leistungen	163,68	163,68
	6.860.180,87	
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>		
an unfertigen Leistungen	143.634,08	-32.864,52
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	115.079,23	107.735,54
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	-3.742.028,55	-3.611.348,22
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.376.865,63</b>	<b>3.264.377,05</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-880.270,38	-741.041,89
soziale Angaben <i>davon für Altersversorgung: € 26.206,97 (Vorjahr: € 20.954,39)</i>	-199.797,95	-156.747,67
	-1.080.068,33	
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	-706.592,68	-625.363,73
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-370.836,23	-350.656,98
<b>Erträge aus Finanzanlagen</b>	0,66	0,78
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> <i>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 104,40 (Vorjahr: € 82,31)</i>	18.090,06	52.835,89
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> <i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 65,98 (Vorjahr: € 39,27)</i>	-449.708,86	-448.040,59
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>787.750,25</b>	<b>995.362,86</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	-154.739,49	-89.478,79
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>633.010,76</b>	<b>905.884,07</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-300.000,00	-400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>333.010,76</b>	<b>505.884,07</b>



## 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 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 2025

## 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 € 1.547.524,31 (Vorjahr: € 1.403.890,23) voraussichtlich abrechenbare Betriebs- und Heizkosten.

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

### Verbindlichkeiten

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

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

sonstige betriebliche Erträge	€ 40.662,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Hydraulischer Abgleich)	
Erträge aus früheren Jahren	€ 64.260,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	€ 31.679,13
Abschreibung von Mietforderungen	
Aufwendungen für frühere Jahre	€ 9.030,14

## D. Sonstige Angaben

### Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 7 Arbeitnehmer (davon 5 in Teilzeit) und 21 geringfügig Beschäftigte angestellt.

### Mitgliederbewegung 2025

Bestand 01.01.	993
Zugang	36
Abgang	26
Bestand 31.12.	1.003
	1.003

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.000,00 erhöht.

### Prüfverband

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

### Mitglieder des Vorstandes

Robert EggI	<i>geschäftsführender Vorstand</i>
Enrico Schöps (verstorben 8.3.2026)	<i>hauptamtlicher Vorstand</i>

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Emmrich - Vorsitzender	Betriebswirt
Hans-Peter Alischer - stellv. Vorsitzender	TBBI a.D.
Kurt Hirtreiter (bis 17.6.2025)	BHS a.D.
Stefan Obermeier	Geschäftsführer
Stefan Ludwig	Abwassermeister
Sebastian Weber	Infrastrukturmanager

München, den 10.4.2026

Robert EggI

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen (soweit möglich) mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2025 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2025 und 2026. 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 Genossenschafts-gesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 31.12.2025 und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 2025 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Anfang März 2026 verstarb unser bisheriger Vorstand und ehemaliges Aufsichtsratsmitglied Herr Enrico Schöps. Er hat bis 2013 als Aufsichtsratsmitglied und danach als Vorstand bis zu seinem Tod aktiv die Genossenschaft geprägt. Mit ihm haben wir einen Freund und Unterstützer verloren. Wir vermissen seine Fachkompetenz, sein gradliniges und menschliches Wirken für die Genossenschaft.

München, den 10.4.2026  
**Vorsitzender des Aufsichtsrates**  
 gez. Rainer Emmrich

## PARTNERSCHAFTEN



**VdW**  
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)



**GdW**  
Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)



**VMW**  
Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.  
[www.wohnungswirtschaft-muenchen.de](http://www.wohnungswirtschaft-muenchen.de)



**GIMA München eG**  
[www.gima-muenchen.de](http://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](mailto:info@brf-muenchen.de)



[www.brf-muenchen.de](http://www.brf-muenchen.de)