

Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss

2014



Dachgeschossausbau Birkerstraße 39

„Wohnen Sie mit uns!“

Geschäftsbericht 2014

mit Lagebericht und Jahresabschluss

der Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG
(106. Geschäftsjahr)

Sitz und Anschrift:	Arnulfstraße 155 80634 München Telefon: 089/130671-30 Telefax: 089/130671-22 Internet: http://www.mietwohnen-eg.de e-mail: post@bptm.de
Gründung:	am 6. September 1908
Eintragung im Genossenschaftsregister:	beim AG München unter der Nummer GnR 2215
Unternehmenszielsetzung:	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder.
Rechtsverhältnisse, steuerliche Gegebenheiten:	Die Genossenschaft ist voll steuerpflichtig. Die gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG erfolgt durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern), Stollbergstraße 7, 80537 München.
Mitgliedschaften:	VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Gesellschaft zur Förderung des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg e.V. Münchner Hypothekenbank eG PSD Bank München eG GIMA München eG

Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung 2014 erfolgte am 05.06.2014 in München.

Aufsichtsrat

Manfred Hemesath	Vorsitzender
Janine Klausch	stellv. Vorsitzende
Skadi Huber	Schriftführerin
Kathrin Abele	
Dr. Daniel Abitor	
Cornelia Schmickal	

Vorstand

Rainer Arndt	Technische Leitung (bestellt seit 01.01.2014 bis 31.12.2016)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt seit 01.07.2014 bis 30.06.2017)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG wurde 1908 mit dem Ziel gegründet, die wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder zu fördern und hat sich in den über 100 Jahren ihres Bestehens zum modernen Dienstleister für ihre Mitglieder entwickelt. Der Zweck der Genossenschaft ist gemäß § 2 der Satzung auf diesen Förderauftrag festgelegt.

Die Genossenschaft wird schon seit Jahren nahezu konstant von über 2.100 Mitgliedern getragen, die durch ihre Geschäftsguthaben eine stabile Eigenkapitalbasis mit breiter Streuung garantieren.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft sind - entsprechend des Förderauftrags - die Vermietung und Weiterentwicklung der genossenschaftseigenen Wohnbestände in München und Oberbayern.

Aktuell bewirtschaftet die Baugenossenschaft einen Bestand von 1.900 Wohnungen. Der Kernstandort mit rd. 1.650 Wohnungen ist der Ballungsraum München.

Die Idee einer Selbsthilfeeinrichtung zur nachhaltigen Versorgung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum - speziell im Ballungszentrum München, aber auch in anderen Regionen Oberbayerns - hat dabei vor dem Hintergrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarktes bis heute nichts von ihrer Aktualität und Attraktivität verloren.

II. Ziele und Strategien

Gestiegene Ansprüche an das Wohnen, die Auswirkungen des demographischen Wandels und die deutlich verschärften energetischen Vorgaben fordern die laufende Weiterentwicklung des Immobilienbestandes durch Modernisierungsmaßnahmen. Dieser Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern tragen wir durch die in den letzten Jahren durchgeführten und die geplanten Investitionen in den Bestand Rechnung.

Im Geschäftsjahr hat die Mitgliederförderung durch die Eröffnung unseres Nachbarschaftstreffs „Treffpunkt 107“ sowie durch die deutliche Ausweitung des Angebots an Informations- und Beratungsangeboten rund um das Thema Wohnen einen hohen Stellenwert eingenommen. Wir sind davon überzeugt, damit die Voraussetzungen geschaffen zu haben, die Vorteile einer Genossenschaft als Gemeinschaft von und für Mitglieder transparent zu machen und dauerhaft zu fördern.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeine Entwicklung

Nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2014 - im Vergleich zum Vorjahr - um 1,6 % gestiegen.

Die Arbeitslosenquote hat sich nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit, trotz des relativ geringen Wachstums, in 2014 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 % vermindert.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes vom Februar 2015 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte - im Vergleich zu 2013 - um 2,4 % gestiegen und hat so auch in 2014 zur weiteren Belebung der Inlandsnachfrage beigetragen.

Die privaten und staatlichen Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2014 um 1,2 % (preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2013 angestiegen.

Die Zinsen für langfristige Baufinanzierungsdarlehen mit fester Zinsbindung sind seit Beginn der massiven Senkung der Leitzinsen durch die Notenbanken im 2. Halbjahr 2008 - verglichen mit den langjährigen Durchschnittswerten - nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und in 2014 nochmals gesunken.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich in der Bundesrepublik in 2014 die Bauinvestitionen - im Vergleich zum Vorjahr - preisbereinigt um 3,6 %, im Teilsegment Wohnbauten sogar um 4,1 % erhöht.

Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der (Miet-)Wohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Als unmittelbare Folge sind die Mieten in München auch 2014 wieder gestiegen, wobei sich der Anstieg verlangsamt hat. Der Mietpreis für Altbauwohnungen (Baujahr vor 1950) mit gutem Wohnwert ist gemäß dem IVD-Marktbericht (IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) in 2014 auf durchschnittlich 15,70 € je m² gestiegen. Für Bestandswohnungen liegt die Miethöhe danach durchschnittlich bei 14,30 € je m². Gemäß IVD sind in München die Mieten zwischen 1995 und 2014 deutlich stärker gestiegen als das verfügbare Einkommen. Eine weitere erhebliche Belastung für die privaten Mieterhaushalte geht von deutlich steigenden Nebenkosten aus.

Der Anstieg der Mietpreise war auch in 2014 nicht nur in München festzustellen, sondern - gemäß dem IVD-Marktbericht – wieder ein bayernweiter Trend. Das Missverhältnis zwischen der starken Zuwanderung in die Ballungsräume und den Fertigstellungszahlen bei Wohnungsneubauten wird nach Einschätzung des IVD diese Tendenz weiter verstärken.

Der Trend der Vorjahre, wonach immer weniger Wohnungen in Bayern neu gebaut werden, hat sich seit dem bisherigen Rekordtief 2009 mit 30.811 Wohnungen gegenläufig entwickelt. So hat sich das Volumen der in 2013 fertiggestellten Wohnungen in Bayern auf 46.267 Wohnungen seitdem deutlich erhöht (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und VdW Bayern). Nach den aktuellen Monatszahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung hat sich die Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2014 im Vergleich zum Vorjahr nochmals auf rd. 59.000 Wohnungen erhöht.

Die Baugenossenschaft ist auf dem Münchener Mietwohnungsmarkt mit ihrem Wohnungsangebot etabliert. Das satzungsgemäße Ziel der langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum vereint uns mit vielen Münchener Wohnungsgenossenschaften. Nach unserer Einschätzung ist der Trend, dass im Ballungsgebiet München die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen das Angebot deutlich übersteigt, ungebrochen. Wir sehen dies unverändert als besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes sicherzustellen und das Angebot durch Neubauten und Dachgeschossausbauten mittel- und langfristig zu erweitern.

II. Geschäftsverlauf

Vermietung

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in 2014 bildete neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit sowie der Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks für unser Objekt in München, Renatastraße 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, mit 65 Wohnungen.

Der zum 31.12.2014 bewirtschaftete Bestand der Baugenossenschaft umfasst unverändert 1.900 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 118.000 qm.

Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus in Oberbayern und insbesondere im Ballungsraum München bestehen für die Wohnungen, die keiner gesetzlichen oder vertraglichen Preisbindung unterliegen, Mieterhöhungspotenziale. Diese werden sowohl bei laufenden als auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur moderat an die Wohnungsnutzer weitergegeben. Der in der Satzung verankerte Zweck der Genossenschaft, die Förderung der wohnlichen Versorgung der Mitglieder, verlangt einen Ausgleich zwischen den momentanen und den zukünftigen Interessen der Mitglieder. So beeinflusst die langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft maßgeblich die aktuelle Mietpreisfestsetzung.

Im Herbst 2014 haben wir unsere Mitglieder zu den Bereichen Kundenservice, Qualität der Dienstleistungen, Wohnung, Wohnumfeld, Preis-/Leistungsverhältnis und zur Zufriedenheit mit dem Mitgliederservice der Baugenossenschaft befragt. Über 55 % der befragten Mitglieder haben uns durch die Rücksendung des Fragebogens unterstützt.

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die große Mehrheit unserer Mitglieder gerne bei der Baugenossenschaft wohnt, das Preis-/Leistungsverhältnis als angemessen bezeichnet und den gebotenen Service schätzt.

Verbesserungspotenziale sehen unsere Mitglieder vor allem bei der Treppenhausreinigung, Schalldämmung der Altbauwohnungen, der Parkplatzsituation sowie bei der Erkennbarkeit der Mitarbeiter der Baugenossenschaft.

Die Ergebnisse der Mitgliederbefragung werden in die Planungen der zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen einfließen. Zudem werden die Kritikpunkte in die Verbesserung der internen Organisationsstrukturen sowie in die Steuerung der Dienstleister einbezogen.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2014

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Baugenossenschaft insgesamt 7,1 Mio. € für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie für Planungsleistungen für Dachgeschossausbauten aufgewendet (nach 6,9 Mio. € im Jahr 2013). Die hohen Investitionen sind das Ergebnis der mittel- bis langfristigen Strategie, die gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt wurde. Die deutliche Verbesserung der Bausubstanz steht dabei ebenso im Fokus wie die Aufwertung und Ausweitung des Bestandes durch Dachgeschossausbauten sowie Neubaumaßnahmen.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von 102 Wohnungen und einem Gewerberaum bei Mieterwechsel und den über 2.000 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2014 einen Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

Wir verfolgen bei der Modernisierung der Bestandsobjekte die langfristige Zielsetzung, wonach die Steigerung des Wohnwerts durch umfassende energetische Verbesserungen in Kombination mit einer funktionellen und optischen Aufwertung unserer Wohnanlagen im Mittelpunkt steht. Damit wir auch zukünftig unserer satzungsgemäßen Verpflichtung, gutes und zeitgemäßes Wohnen für die Mitglieder zu ermöglichen, nachkommen können.

Für das Geschäftsjahr 2014 sind folgende Projekte besonders hervorzuheben:

- Im Objekt Birkerblock (München) wurde der Dachstuhl im Haus Birkerstraße 39 erneuert. Dabei wurde das bislang mit zwei Wohnungen teilweise ausgebaute Dachgeschoss vollständig mit drei Wohnungen ausgebaut und energetisch optimiert. Die Bezugsfertigkeit erfolgte Anfang März 2015. Den Abschluss der Maßnahme bildet der in 2015 noch erfolgende Einbau eines Aufzugs im Treppenauge. Besonders hervorzuheben ist die Sanierung des Treppenhauses, bei der der aus dem Baujahr des Gebäudes stammende Fußbodenbelag aus Eichenholz freigelegt und restauriert werden konnte. Die energetischen Maßnahmen werden mit zinsgünstigen Darlehen der KfW gefördert.
- Bei der Modernisierung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Treppenhäuser im Objekt Am Graspoint/ Breitensteinstraße in Rosenheim, wurden in allen Wohnungen der Wohnanlage auch die Bäder saniert. Die betroffenen Mitglieder konnten dabei unter verschiedenen Ausstattungsvarianten für ihr Badezimmer wählen. Zudem wurde die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation geändert. Zukünftig versickert es direkt auf dem Grundstück. Damit kann die über die Betriebskosten abgerechnete Abwassergebühr deutlich reduziert werden.
- Die Modernisierung der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren, der Anbau von Vordächern sowie die Verbesserung des Brandschutzes gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes hat die Gebäude entlang der Arnulfstraße (Teil des Objekts Mustersiedlung) im Geschäftsjahr entsprechend verbessert.
- Im Objekt Haslacher Straße in Traunstein wurden die nicht mehr zeitgemäßen Garagen durch einen neuen Carport mit 12 Stellplätzen ersetzt. Zusammen mit den neu gestalteten Außenanlagen konnten die Wohnqualität und das Erscheinungsbild des Objekts deutlich aufgewertet werden.
- Der Einbau von neuen Hauseingangstüren und die Verbesserung des Brandschutzes in den Treppenhäusern stand im Mittelpunkt der Modernisierungsarbeiten im Objekt Giesing (Werinherstraße, Deisenhofener Straße, Raintalerstraße).
- Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße) wurde mit der Planung für den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse begonnen. Statt der bislang bestehenden fünf Wohnungen sind 15 Wohnungen vorgesehen. Ferner sind der Anbau von Balkonen und Außenaufzügen sowie die energetische Ertüchtigung der Häuser beabsichtigt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in zwei Bauabschnitten für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 geplant. Unser Ziel ist die Anpassung des Objekts an die steigenden Erwartungen hinsichtlich der Energieeffizienz, der Auswirkungen des demographischen Wandels und der starken Nachfrage nach zusätzlichem genossenschaftlichen Wohnraum.

Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die Neuvaluierung von zwei Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung des Erbbaurechtsgrundstücks und der Modernisierungsvorhaben geprägt. Daneben wurden 2014 zwei Kapitalmarktdarlehen nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist und vier Förderdarlehen mit einer Restschuld von insgesamt 2,9 Mio. € zurückgeführt.

Aus unserer Sicht sind der Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der gestiegenen Investitionen in den Bestand sehr positiv zu werten.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage

Differenziert man das Jahresergebnis nach dem Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung, nach dem Kapitalbereich und dem sonstigen Bereich, so ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Betriebsergebnis		
(Hausbewirtschaftung)	454,1	1.759,6
Kapitaldisposition	1,4	2,4
Sonstiger und a.o. Bereich	62,4	- 62,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 37,5	- 36,0
Jahresüberschuss	480,4	1.664,0

Die Umsatzerlöse konnten in 2014 leicht gesteigert werden. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen haben sich im Geschäftsjahr 2014 - im Vergleich zum Vorjahr - um 2,3 % auf 13,7 Mio. € erhöht.

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der im Geschäftsjahr um 1,4 Mio. € gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen vermindert; dem stehen gestiegene Mieterträge (0,3 Mio. €) und rückläufige Zinsaufwendungen (0,1 Mio. €) gegenüber.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend in 2014 auf rd. 48,00 €, nach rd. 37,00 € in 2013, erhöht. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m² Wohn- und Nutzfläche rd. 58,00 € (im Vj. rd. 56,00 €) aufgewendet worden. Die Investitionen liegen nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau und deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Die Kapitaldisposition beinhaltet die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel. Aufgrund des in 2014 weiterhin rückläufigen Zinsniveaus und der geringen Höhe der Geldanlagen hat sich das Ergebnis aus diesem Bereich weiter reduziert.

Der sonstige Bereich umfasst im Wesentlichen periodenfremde und einmalige Erträge sowie Aufwendungen.

Die Entwicklung der Ertragslage wird vor allem durch die jährlich schwankenden Instandhaltungskosten beeinflusst. Unter Berücksichtigung dieser – planmäßigen – Schwankungen stellt die ansonsten unverändert stabile und zufriedenstellende Ertragslage die wirtschaftliche Basis für die dauerhafte Sicherstellung des hohen Instandhaltungs- sowie Modernisierungsniveaus dar; sie ist somit ein wichtiger und dauerhafter Garant für die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft.

2. Finanzlage

Finanzmanagement und Finanzinstrumente

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen in der dauerhaften Sicherstellung der Liquidität sowie im zweckmäßigen und optimalen Einsatz des Kapitals. Die Entscheidungskriterien zur Steuerung der Kapitalbeschaffung und Kapitalanlage sind deshalb Liquidität, Sicherheit der Anlagen, Rentabilität und Unabhängigkeit zur Erhöhung der Dispositionsfreiheit der Baugenossenschaft.

Die Finanzierung der Baugenossenschaft mit langfristigem Fremdkapital erfolgt ausschließlich über festverzinsliche Förder- und Kapitalmarktdarlehen mit langfristiger Zinsbindung, die durch Grundpfandrechte besichert sind.

Entwicklung im Geschäftsjahr 2014

Im Geschäftsjahr wurden zwei Kapitalmarktdarlehen für den Erwerb des Erbbaurechtsgrundstücks und für die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen valutiert (insgesamt 6,8 Mio. €). Mehrere Darlehen in Höhe von insgesamt 2,9 Mio. € wurden außerplanmäßig getilgt.

Die Finanzierungsstrategie der letzten Jahre hat es ermöglicht, den Zinsaufwand auch im Geschäftsjahr nochmals deutlich zu reduzieren, das Refinanzierungsrisiko des gesamten Darlehensbestands fast vollständig auszuschließen und zusätzliche Beleihungsreserven zu schaffen.

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2014 1,7 Mio. €.

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen drei Kreditlinien zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel in Relation zur Jahresmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 25,3 % in 2013 auf 24,7 % in 2014 verbessert. Ursächlich dafür sind die laufende und außerplanmäßige Entschuldung sowie das weiterhin rückläufige Zinsniveau. Die geringe Kapitaldienstquote, gemessen an den Investitionen der letzten Jahre in den Bestand, gewährleistet die notwendigen finanziellen Spielräume für zukünftige Investitionen.

Der Cashflow (nach DVFA/SG) belief sich in 2014 auf 1,6 Mio. € (in 2013 2,7 Mio. €). Höheren Umsatzerlösen stehen vor allem die deutlich gestiegenen Auszahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Liquiditätsausstattung unter Berücksichtigung der eingeräumten Kreditlinien, die gestiegenen Beleihungsreserven und der jährliche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stellen auch für die kommenden Geschäftsjahre die Zahlungsfähigkeit für die geplanten umfangreichen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sicher.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage war auch im Geschäftsjahr 2014 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich vor allem durch folgende Investitionen erhöht:

- den Erwerb eines Grundstücks in München (Renatastraße), das der Genossenschaft bislang im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung stand,
- den Ausbau von drei neuen Dachgeschosswohnungen in München, Objekt Birkerblock,
- die Planungskosten für Dachgeschossausbauten und umfassende Modernisierung des Objekts Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße in Schwabing (München)
- die Neugestaltung der Außenanlagen im Objekt Traunstein, Haslacher Straße sowie
- Nachtragskosten für die in 2013 erfolgten Maßnahmen.

Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudebestand gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich in 2014 vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss erhöht, damit wurde die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Die Eigenkapitalquote beträgt nahezu unverändert 48 %. Die Zunahme der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel beruht auf der im Berichtsjahr erfolgten Neuvaluierung von zwei Darlehen (zusammen 6,8 Mio. €) im Zusammenhang mit dem Erwerb des Erbbaurechtsgrundstücks und mit den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Dem stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1,7 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von 2,9 Mio. € gegenüber. Per Saldo ist unter Berücksichtigung der weiteren Einflussfaktoren das langfristige Fremdkapital um 2,2 Mio. € angestiegen. Das kurzfristige Fremdkapital hat sich um 1,2 Mio. € vermindert, ursächlich ist vor allem die – im Vergleich zum Vorjahresstichtag – um 0,9 Mio. € geringere kurzfristige Inanspruchnahme der eingeräumten Kreditlinien zum Stichtag.

Der Eigenkapitalanteil ist branchenüblich.

Vermögensstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstückerlöse)	63.776,7	95,4	61.521,4	94,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.099,5	4,6	3.857,6	5,9
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	66.876,2	100,0	65.379,0	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	31.796,8	47,5	31.313,3	47,9
Langfristiges Fremdkapital	28.664,5	42,9	26.463,2	40,5
Kurzfristiges Fremdkapital	6.414,9	9,6	7.602,5	11,6
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	66.876,2	100,0	65.379,0	100,0

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 3,3 Mio. € vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Beleihungsreserven der genossenschaftseigenen Grundstücke, die aufgrund der Tilgungen und der Investitionen in den Bestand weiter gestiegen sind, bieten unverändert eine hohe Sicherheit für zukünftige Investitionen. Damit ist eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Die Tatsache, dass sich nach wie vor ein bedeutender Teil der Wohnanlagen der Genossenschaft auf Erbbaurechtsgrundstücken befindet, stellt auch nach den Grundstückserwerben in München Pasing (2012), Rosenheim (2013) und München Neuhausen (2014) weiterhin eine große Herausforderung für die nachhaltige Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die langfristige Strategie der Baugenossenschaft beinhaltet deshalb, den in den Vorjahren eingeschlagenen Weg des Erwerbs dieser Grundstücke bereits vor dem Auslaufen der Erbbaurechtsverträge (Restlaufzeit zwischen 17 und 66 Jahren) konsequent fortzusetzen. In 2015 sollen neue Verhandlungen mit dem Erbbaurechtsgeber über den Erwerb eines weiteren Grundstücks geführt werden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet und ermöglicht so die langfristige Sicherstellung der satzungsgemäßen Zielsetzung.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 1,3 % (Vj.: 0,8 %) und ist ausschließlich modernisierungsbedingt. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war im gesamten Geschäftsjahr 2014 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt mit 6,0 % in 2014 nochmals niedriger als im Vorjahr (6,6 %). Dies entspricht 114 Mieterwechsel (Auszüge).

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen/Veränderungen bei Einzelwertberichtigungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen, bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) hat sich auf 1,1 % leicht verschlechtert (2013: 0,9 %). Die Forderungsausfälle betragen rd. 13,5 T€ (Vj.: 10,7 T€). Beide Kennzahlen liegen damit nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Jahr 2014 auf 1,6 % nach 5,4 % in 2013 - bedingt durch die hohen Instandhaltungsaufwendungen - deutlich vermindert.

Personal

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aus unserer Sicht die Basis für den langfristigen Erfolg der Genossenschaft.

Die zielgerichtete Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft durch Weiterqualifizierungs- sowie Schulungsmaßnahmen nimmt deshalb - unverändert zu den Vorjahren - einen hohen Stellenwert ein. Die Ausbildung junger Menschen als Immobilienkaufmann/-frau ist ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie. Deshalb bilden wir im Rahmen der Erst- als auch der Zusatzausbildung junge Mitarbeiter/-innen zu Immobilienkaufleuten aus.

Eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur sowie flexible Teilzeitvereinbarungen erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Diese Flexibilität ist ein wichtiger Bestandteil der Personalpolitik, erfordert andererseits eine entsprechend anpassbare Organisationsstruktur, um die Qualität der Leistungen für die Mitglieder auf einem gleichbleibend hohen Niveau zu halten.

Die im Herbst 2014 durchgeführte Mitgliederbefragung hat unsere Strategie bestätigt. Über 80 % der befragten Mitglieder haben den Service der Baugenossenschaft mit gut bzw. sehr gut bewertet.

Die positive Entwicklung der Baugenossenschaft beruht auf einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und einer offenen Kommunikation sowie dem großen Engagement und Verantwortungsbewusstsein aller Mitarbeiter.

Organe

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist unverändert. In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 5. Juni 2014 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsrätinnen, Frau Janine Klausch und Frau Skadi Huber, wiedergewählt. Im Vorstand hat sich in 2014 ebenfalls keine Veränderung ergeben.

C. Nachtragsbericht

Es sind uns keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die wesentliche Auswirkungen auf die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

D. Prognose-, Risiko und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird bayernweit bis 2029 ein Bedarf von rd. 833.000 Neubauwohnungen (Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) erwartet. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auf rd. 313.000 prognostiziert, davon allein rd. 137.000 Wohnungen in der Region München. Auch im Oberland und in Südostbayern besteht ein erheblicher Neubaubedarf.

Um diesen Bedarf zu decken, muss die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Region München trotz der in den letzten Jahren ansteigenden Zahl von Fertigstellungen noch deutlich erhöht werden.

Wir rechnen aufgrund des oben dargestellten Nachfrageüberhangs nach wie vor an nahezu allen Standorten, an denen die Baugenossenschaft Wohnungen für ihre Mitglieder zur Verfügung stellt, mit einer zukünftig noch weiter steigenden Nachfrage.

Die in der Satzung verankerte und historisch gewachsene strategische Ausrichtung des Unternehmens mit der Fokussierung auf die nachhaltige Vermietung des Bestands in München und Oberbayern wird durch die prognostizierte Entwicklung bestätigt.

Bau- und Modernisierungsprogramm

Die Baugenossenschaft passt im Rahmen ihres Bau- und Modernisierungsprogramms das Angebot an Mietwohnungen kontinuierlich an die sich ändernden Bedürfnisse der Nutzer und an den aktuellen Stand der Gebäudetechnik an.

Im Jahr 2015 werden die in 2014 begonnenen Planungen für die umfassende Modernisierung der Gebäude und der Ausbau der Dachgeschosse für das Objekt Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinstraße) weitergeführt.

Das Modernisierungsprogramm 2015 umfasst daneben folgende größere Maßnahmen:

- den Austausch der Haustüren, die Anbringung von Vordächern, den Einbau einer Sprechanlage, neue Briefkästen und die Verbesserung der Wohnungseingangstüren in der Mustersiedlung (Gebäude Richelstraße 32-38 sowie Arnulfstraße 117-127 und 143-153);
- den Einbau einer Zentralheizung (Erdgasheizung mit Brennwerttechnik) im Objekt Mühlendorf, Mößlinger Straße;
- die Planungen für die Erneuerung der Haustechnik mit einem zukünftig möglichst hohen Anteil von regenerativer Energie bei der Wärmeerzeugung in der Wohnanlage in Germering.

Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2015 umfasst ein Volumen von rd. 5,9 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel. Für die in 2014 begonnenen Modernisierungsmaßnahme mit Dachgeschossausbau im Birkerblock wird das noch ausstehende Förderdarlehen der KfW in Höhe von 1,0 Mio. € voraussichtlich in 2015 valuiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Abwasserkanäle wird von der Baugenossenschaft seit 2011 durchgeführt. In 2015 werden die Überprüfung und Sanierung der Abwasserkanäle fortgesetzt. In welchem Umfang sich daraus ein Sanierungsbedarf ergibt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da die Ausgangssituation bei jeder Wohnanlage unterschiedlich ist. Es muss mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch bei den noch zu untersuchenden Objekten ein hoher Instandsetzungsbedarf besteht.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir unter Berücksichtigung des geplanten Modernisierungsbudgets einen Jahresüberschuss zwischen 0,8 Mio. € und 1,3 Mio. €.

II. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Risiken lassen sich durch die unternehmerische Tätigkeit der Genossenschaft nicht ausschließen. Diese Risiken, die zum Teil erheblich sein können, resultieren aus der aktiven Geschäftstätigkeit oder aus Veränderungen von Umweltbedingungen.

Die Baugenossenschaft hat ein Risikomanagementsystem mit dem Ziel eingerichtet, die Chancen und Risiken aus der Geschäftstätigkeit sowie aus sich verändernden Umweltbedingungen möglichst frühzeitig zu erkennen. Dies erleichtert ein schnelles und adäquates Reagieren auf erkannte Chancen und Risiken. Risikomanagement verstehen wir als kontinuierlichen Prozess. Die laufende Weiterentwicklung und Überarbeitung erhöhen die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems.

Als eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Chancen und Risiken aus der Geschäftstätigkeit dient das Beobachten der Marktentwicklung und der relevanten Risikofelder. Dazu zählen die Branchenrisiken in München und Oberbayern, die Risiken, die sich aus der Unternehmensstrategie ergeben könnten, die Risiken aus dem Wohnungsangebot der Baugenossenschaft, die Risiken aus den Bereichen Personal und Informationstechnologie sowie die finanzwirtschaftlichen Risiken.

Daneben werden auch mögliche Risiken aus sich verändernden Umweltbedingungen beobachtet, die nicht direkt mit dem Branchenrisiko verknüpft sind. Darunter fallen vor allem rechtliche und steuerliche Änderungen.

Die Risiken werden zu Risikokategorien zusammengefasst und regelmäßig analysiert. Die kombinierte Betrachtung von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bietet eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Handlungsoptionen.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand im Rahmen der Risikoberichterstattung regelmäßig über Risiken informiert, die wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens haben könnten.

Die Ergebnisse der Chancen- und Risikoanalyse fließen als Entscheidungsgrundlage in die unternehmerischen Entscheidungen ein. Die Analyse der erkennbaren Chancen und Risiken ist damit auch die Basis der langfristigen Unternehmensplanung.

Durch die Zusammenarbeit mit dem gemeinsamen Studiengang Facility Management der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in Kooperation mit der Beuth Hochschule für Technik Berlin wird die Methode zur Untersuchung und Steuerung des Risikopotenzials aus dem Wohnungsbestand der Genossenschaft (Portfoliomanagement) weiter optimiert. Daneben wurde in mehreren Projekten die Steuerung der Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern mit unterschiedlichen Schwerpunkten untersucht. Die ermittelten Risiken und Verbesserungspotenziale fließen in die Vertragsgestaltung und -umsetzung mit externen Dienstleistern ein.

Die regelmäßige Überprüfung der definierten Risikokriterien, laufende Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter sowie der Informationsaustausch mit anderen Wohnungsunternehmen und unseren Geschäftspartnern sind die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems im Sinne einer lernenden Organisation.

2. Chancen und Risiken aus der zukünftigen Entwicklung

Der moderaten Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts in 2014 folgt nach den Prognosen des ifo Instituts (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.) ein weiterer Anstieg in 2015. Die aktuelle Konjunktorentwicklung wird unverändert vor allem von den Industrienationen gestützt, die die treibende Kraft darstellen. Nach der Konjunkturprognose des ifo Instituts wird das Bruttoinlandsprodukt 2015 um 2,2 % steigen. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Prognose vom Januar 2015 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,5 %. Das ifo Institut geht zudem für 2015 von einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 6,6 % aus. Den Annahmen des ifo Instituts zufolge werden die privaten Konsumausgaben in 2015 um 1,8 % zulegen und die Wohnungsbauinvestitionen um 3,5 % steigen. Der Aufschwung in 2014 und die erwartete Entwicklung für 2015 werden demnach vor allem von binnenwirtschaftlichen Entwicklungen getragen.

Für 2015 ist auch nach der Berechnung des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel mit einer weiteren leichten Zunahme des Wachstums des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 % und einer sinkenden Arbeitslosenquote zu rechnen.

Die Auswirkungen der geopolitischen Risiken (vor allem der Konflikt zwischen der Ukraine und Russland) sowie die Folgen der erheblichen Unterschiede zwischen den Staaten in der Eurozone auf die Konjunktorentwicklung führen aus unserer Sicht zu schwierig einzuschätzenden Risiken für die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Zudem sind die langfristigen Auswirkungen der stark expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank derzeit nicht abschätzbar.

Die für 2015 prognostizierte gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat nach unserer Risikobeurteilung keinen negativen Einfluss auf die allgemeine Vermietungssituation in München und Oberbayern und führt somit zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens.

Nach Einschätzung der Landeshauptstadt München könnte der Rückgang der Steigerungsrate bei der Wiedervermietungsmiete ein Hinweis auf das Erreichen der nächsten Mietspitze innerhalb des Mietpreiszyklus sein (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2014; Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Die von der Bundesregierung jüngst beschlossene „Mietpreispbremse“ wird unserer Einschätzung nach kurzfristig einen preisdämpfenden Effekt auf das Mietniveau im Großraum München haben. Die Ursache für den starken Anstieg der Mietpreise - eine immer stärker wachsende Nachfrage trifft auf ein nahezu konstantes Angebot an Wohnungen - wird dadurch nicht beseitigt.

Langfristig wird gemäß der Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zur Entwicklung der Bevölkerung in Bayern und speziell im Ballungsraum München die Bevölkerungszahl in München deutlich anwachsen. Demnach soll von 2012 bis 2032 die Einwohnerzahl von München um 13 % zunehmen, sodass auch die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Untersuchungszeitraum deutlich ansteigen wird. Aus unserer Sicht muss deshalb auch langfristig mit keinem erhöhten Leerstands- und Mietpreisrisiko gerechnet werden.

Aus den gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und der zu erwartenden Entwicklung auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt zeichnet sich für die Zukunft eine noch stärkere Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ab.

Unter den prognostizierten Rahmenbedingungen wird sich der Nutzen für die Mitglieder weiter erhöhen. Dazu zählen wir nicht nur preiswerte Mieten in einem aus Mietersicht immer schwieriger werdenden Umfeld, sondern auch die geplanten Zusatzdienstleistungen wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen sowie weitere Angebote im Bereich des Mitgliederservices. Die in 2014 durchgeführte Befragung der Mitglieder hat ergeben, dass eine große Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement besteht. Die Herausforderung besteht nun in der Koordination der sich daraus ergebenden Möglichkeiten mit dem Bedarf an Mitgliederserviceleistungen. In diesem Zusammenhang ist auch der neu errichtete Nachbarschaftstreff in der Arnulfstraße 107 (München Neuhausen) hervorzuheben, der das genossenschaftliche Miteinander mit diversen Vortrags- und Mitmachangeboten stärkt. Der Nachbarschaftstreff wurde am 28. Mai 2014 mit einem „Tag der offenen Tür“ seiner Bestimmung übergeben. Den zahlreichen interessierten Mitgliedern standen viele unserer Kooperationspartner für Fragen und Gespräche zur Verfügung.

Weiterhin hat die Befragung ergeben, dass Bedarf an kostenpflichtigen Zusatzdienstleistungen, insbesondere nach Unterstützung bei kleineren handwerklichen Tätigkeiten besteht.

Das von der Landeshauptstadt München angebotene Förderprogramm „Wohnen in München V“ kann zudem für unsere Genossenschaft die Möglichkeit eröffnen, auch in München den Bestand an preiswerten Wohnungen durch Neubaumaßnahmen mittel- bis langfristig zu erweitern.

Der Finanzierungsbereich nimmt innerhalb des eingerichteten Risikomanagementsystems aufgrund seiner Bedeutung für die Baugenossenschaft einen sehr hohen Stellenwert ein. Die Änderungen der Zinssätze und der Finanzierungsbedingungen fließen dabei ebenso ein wie die frühzeitige Planung des Liquiditätsbedarfs, die Steuerung der Beleihungsreserven und die rechtzeitige Sicherung der aktuellen Zinskonditionen bei Auslauf der Zinsbindung von laufenden Finanzierungen. Ein Anschlussfinanzierungsrisiko ist aufgrund der langfristigen Zinsbindungsfristen derzeit nicht erkennbar.

Sollten sich die Finanzierungsbedingungen zukünftig deutlich verschlechtern, wird dies zu spürbaren Auswirkungen auf die anstehenden Investitionsentscheidungen führen. Nennenswerte Auswirkungen auf das erwartete Jahresergebnis 2015 sind wegen der langfristigen Verträge dagegen nicht zu befürchten.

Aus der aktuellen Personalentwicklung sind derzeit keine Risiken mit wesentlichem Einfluss auf das zu erwartende Jahresergebnis erkennbar. Die Rückstellungen für laufende und zukünftige Pensionsansprüche könnten bei einer Änderung der Rahmenbedingungen, insbesondere des langfristigen Zinsniveaus und der Inflation mittelfristig zu einer spürbaren Belastung der Ertragssituation führen.

Der Leistungseinkauf ist bei der Baugenossenschaft vor allem abhängig von der Preisentwicklung im Bau- und Handwerkssektor. Weiter ansteigende Einkaufspreise sowie unvorhergesehener Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf können deutliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben.

Die verschärften Vorgaben der Energieeinsparverordnung und die geforderte Überprüfung der Abwasserkanäle sind nur einige der Herausforderungen, die in den kommenden Jahren gelöst werden müssen. Neben den durch Gesetze und Verordnungen vorgeschriebenen Investitionen müssen nach unserem Verständnis des genossenschaftlichen Förderauftrags auch Themen wie generationenübergreifendes Wohnen sowie bauliche und organisatorische Maßnahmen gegen den weiteren Anstieg der Betriebskosten (Stichwort „zweite Miete“) einen hohen Stellenwert einnehmen.

Derzeit sind weder einzelne Risiken aus den genannten Risikokategorien noch Kombinationen von Einzelrisiken zu erkennen, die bestandsgefährdend sind oder zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 14,0 Mio. € für 2014 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als relativ gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Rein spekulative Finanzinstrumente und solche mit besonderen Risiken werden nicht eingesetzt. Ziel unseres Risikomanagements ist es, nur Finanzinstrumente einzusetzen, deren Risiken auch langfristig kalkulierbar sind.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel.

Langfristige Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der Einsatz kurzfristiger Kreditlinien werden als originäre Finanzinstrumente auf der Passivseite der Bilanz eingesetzt. Diese Finanzierungsform hat erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der Baugenossenschaft.

Die Anschlussfinanzierung wird durch langfristige Konditionsfestschreibung abgesichert. Die Überwachung der Auslaufzeitpunkte und des Anschlussfinanzierungsbedarfs erfolgt regelmäßig. Forward-Darlehen sind derzeit keine abgeschlossen.

München, den 6. März 2015

Rainer Arndt
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie in zwei separaten Sitzungen über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft informiert.

Der Vorstand berichtete regelmäßig mündlich und schriftlich über die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Budgetentwicklung, die Vermietungssituation, die Finanzlage und Rechtsangelegenheiten sowie das Risikomanagement.

Wesentliche Inhalte der Beratungen des Aufsichtsrates waren das Bauprogramm, die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Geschäftsbericht, Grundstücksankauf- und weitere Investitionsentscheidungen sowie das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG.

Die Schwerpunkte der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates bildeten die Bereiche Neu- baumaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsunterlagen (Dachgeschossausbau Birkerblock), Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, Aufnahme von Darlehen und die Darlehensbuchhaltung einschließlich des Managements der Darlehensverträge sowie die Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens zur Vergabe der Genossenschaftswohnungen. Die Prüfungshandlungen sind schriftlich dokumentiert.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates, Beratungsgegenstände, Umfang und Ergebnisse der Beratungen, die gefassten Beschlüsse und Stellungnahmen sowie die Ergebnisse der Prüfungshandlungen sind schriftlich dokumentiert.

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. - gesetzlicher Prüfungsverband - hat unsere Baugenossenschaft in der Zeit von 9.3.2015 bis 20.3.2015 nach § 53 GenG geprüft.

Die Prüfung umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates hat der schriftliche Prüfungsbericht zur Einsichtnahme vorgelegen.

Aus dem Prüfungsbericht geht hervor, dass Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2014 ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind, die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft geordnet sind sowie die Ertragslage als zufrieden stellend beurteilt wird.

Jahresabschluss und Lagebericht 2014

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2014 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 12. Mai 2015 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Generalversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 13. Mai 2015

Manfred Hemesath
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

<u>Aktivseite</u>	<u>Geschäftsjahr 2014</u>		<u>Geschäftsjahr 2013</u>	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.632,99 €		10.591,19 €
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.043.164,89 €		59.563.903,19 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	928.258,34 €		961.223,79 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €		341.892,40 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.320,42 €		207.930,08 €	
Anlagen im Bau	- €		251.727,81 €	
Bauvorbereitungskosten	<u>270.551,51 €</u>	63.764.187,56 €	<u>182.258,45 €</u>	61.508.935,72 €
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.870,00 €</u>		<u>1.870,00 €</u>
Anlagevermögen insgesamt		63.776.690,55 €		61.521.396,91 €
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.944.923,34 €		3.016.393,39 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	36.389,81 €		56.672,55 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>104.516,93 €</u>	140.906,74 €	<u>131.711,38 €</u>	188.383,93 €
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		12.563,06 €		651.705,15 €
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.144,47 €</u>		<u>1.156,65 €</u>
Bilanzsumme		<u>66.876.228,16 €</u>		<u>65.379.036,03 €</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		60.623,12 €		57.602,69 €

Passivseite	Geschäftsjahr 2014		Geschäftsjahr 2013	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.590,00 €		92.610,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	2.133.450,00 €		2.079.810,00 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	630,00 €	2.255.670,00 €	1.260,00 €	2.173.680,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.620,00 €				(2.970,00 €)
Kapitalrücklage		90.273,83 €		85.873,83 €
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.291.390,00 €		1.041.390,00 €	
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 250.000,00 €				(0,00 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €				(35.816,92 €)
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36 €		516.091,36 €	
Andere Ergebnisrücklagen	27.486.362,67 €	29.293.844,03 €	27.147.679,62 €	28.705.160,98 €
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 98.683,05 €				(9.598,15 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 240.000,00 €				(1.200.000,00 €)
Bilanzgewinn		240.359,61 €		428.138,65 €
Eigenkapital gesamt		31.880.147,47 €		31.392.853,46 €
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1.070.120,00 €		1.024.512,00 €	
Steuerrückstellungen	107.795,82 €		100.989,04 €	
Sonstige Rückstellungen	1.838.286,58 €	3.016.202,40 €	1.799.761,32 €	2.925.262,36 €
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.093.144,17 €		20.616.344,83 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.817.582,90 €		6.233.584,52 €	
Erhaltene Anzahlungen	3.146.599,09 €		3.033.419,40 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.270,04 €		11.746,39 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	838.957,07 €		1.099.251,52 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.229,88 €	31.944.783,15 €	35.188,10 €	31.029.534,76 €
davon aus Steuern: 15.986,20 €				(14.445,39 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €				(0,00 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		35.095,14 €		31.385,45 €
Bilanzsumme		66.876.228,16 €		65.379.036,03 €
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		60.623,12 €		57.602,69 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr 2014		Geschäftsjahr 2013	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		13.651.575,49 €		13.342.729,30 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-71.470,05 €		-11.520,96 €
Sonstige betriebliche Erträge		394.033,08 €		266.770,49 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	9.335.709,65 €		7.959.225,38 €	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>7.625,03 €</u>	9.343.334,68 €	<u>3.334,10 €</u>	7.962.559,48 €
Rohergebnis		4.630.803,84 €		5.635.419,35 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.154.404,44 €		1.061.043,40 €	
b) soziale Abgaben und Auf- wendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>200.796,48 €</u>	1.355.200,92 €	<u>157.084,47 €</u>	1.218.127,87 €
davon für Altersversorgung				(-7.308,90 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		1.231.335,07 €		1.170.606,19 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		426.153,33 €		397.441,95 €
Erträge aus anderen Wert- papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,28 €		24,78 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.541,80 €</u>	1.565,08 €	<u>2.428,78 €</u>	2.453,56 €
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen		<u>1.099.590,84 €</u>		<u>1.149.061,71 €</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		520.088,76 €		1.702.635,19 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		37.580,31 €		35.924,86 €
Sonstige Steuern		<u>2.148,84 €</u>		<u>2.754,76 €</u>
Jahresüberschuss		480.359,61 €		1.663.955,57 €
Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss in Ergebnisrücklagen		<u>240.000,00 €</u>		<u>1.235.816,92 €</u>
Bilanzgewinn		<u>240.359,61 €</u>		<u>428.138,65 €</u>

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den Aufstellungsvereinfachungen gemäß § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie unter Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze zum 31.12.2009 (gem. Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB) bewertet.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf die Anschaffungs-/Herstellungskosten erfolgen bei

- immateriellen Vermögensgegenständen auf Nutzungsdauern von 3-8 Jahren
- Mehrfamilienhäusern in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren
- Miet-Reihenhäusern auf eine Nutzungsdauer von 60 Jahren
- Wohnbauten auf Erbbaurechtsgrundstücken in der Regel auf die Laufzeit des Erbbaurechtes
- Carports/Außenanlagen/Parkplätzen in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 15 Jahren
- Geschäftsbauten linear mit 3%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung auf Nutzungsdauern von 3-25 Jahren

Nachträgliche Herstellungskosten wurden linear auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung.

Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr erfolgen zeitanteilig monatsgenau.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst, linear auf fünf Jahre abgeschrieben und werden im jeweils letzten Jahr der Nutzung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Das Finanzanlagevermögen wurde mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Umlaufvermögen:

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten des Geschäftsjahres abzüglich angemessener Wertberichtigungen für Wohnungen ohne Betriebskostenumlage bzw. eigengenutzte und leerstehende Objekte angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht eine Pauschalwertberichtigung zu den Forderungen aus Vermietung.

Rückstellungen:

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Soweit Sonstige Rückstellungen zum Bilanzstichtag hätten vermindert werden müssen, wurde gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht, weil davon auszugehen ist, dass die aufgelösten Beträge bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssen. Daraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine geringfügige Überdeckung der Sonstigen Rückstellungen.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richtwerttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G) und dem von der Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 % (angenommene Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p.a. und die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0,0 % p.a. berücksichtigt.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2014
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>									
<i>Sachanlagen</i>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.157.553,07 €	3.121.656,75 €		485.809,60 €	26.593.649,88 €	1.128.204,65 €	27.721.854,53 €	62.043.164,89 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.284.121,84 €	3.966,39 €			322.898,05 €	36.931,84 €	359.829,89 €	928.258,34 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €							341.892,40 €	
Maschinen	29.791,25 €				29.791,25 €		29.791,25 €	0,00 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	615.870,73 €	36.510,14 €	23.722,92 €		407.940,65 €	64.119,80 €	448.337,53 €	180.320,42 €	
Anlagen im Bau	251.727,81 €	164.591,71 €		-416.319,52 €				0,00 €	
Bauvorbereitungskosten	182.258,45 €	157.783,14 €		-69.490,08 €				270.551,51 €	
Summe Sachanlagen	88.863.215,55 €	3.484.508,13 €	23.722,92 €	0,00 €	27.354.279,83 €	1.229.256,29 €	28.559.813,20 €	63.764.187,56 €	
<i>Finanzanlagen</i>	1.870,00 €							1.870,00 €	
Anlagevermögen insgesamt	88.882.005,07 €	3.486.628,71 €	25.142,86 €	0,00 €	27.360.608,16 €	1.231.335,07 €	28.566.800,37 €	63.776.690,55 €	

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst 2.944.923,34 € (Vorjahr 3.016.393,39 €) noch nicht abgerechnete Nebenkosten.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
- für notwendige Kosten der Sanierung von undichten Grundstücksentwässerungseinrichtungen gemäß Satzung der LH München zum Wasserhaushaltsgesetz	1.035,0 T€	(1.220,0 T€)
- für ausstehende Rechnungen	467,0 T€	(235,0 T€)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	117,0 T€	(89,0 T€)
- für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	60,0 T€	(60,0 T€)

4. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.085.806,86 €	2.334.011,97 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.093,39 €	647.215,71 €
Erhaltene Anzahlungen	3.146.599,09 €	3.033.419,40 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.270,04 €	11.746,39 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	838.957,07 €	1.099.251,52 €
Sonstige Verbindlichkeiten	23.584,97 €	21.720,08 €
Gesamtbetrag	6.239.311,42 €	7.147.365,07 €

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2014 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Restlaufzeit:	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.093.144,17 €	2.085.806,86 €	7.487.320,91 €	15.520.016,40 €	24.962.980,32 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.817.582,90 €	132.093,39 €	576.433,03 €	2.109.056,48 €	2.817.582,90 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.146.599,09 €	3.146.599,09 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.270,04 €	12.270,04 €				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	838.957,07 €	838.957,07 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.229,88 €	23.584,97 €		12.644,91 €		
Gesamtbetrag	31.944.783,15 €	6.239.311,42 €	8.063.753,94 €	17.641.717,79 €	27.780.563,22 €	

* GPR=Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Beträge:

Posten	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	88,8 T€	(68,2 T€)

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

• aus Versicherungserstattungen	70,7 T€
• aus Weiterbelastung von Kosten an Mieter	25,0 T€
• aus Skontoerträgen	79,6 T€
• aus Auflösung von Rückstellungen	183,7 T€

D. Sonstige Angaben

1. Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen beim Grundvermögen und bei den Rückstellungen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern gegebenenfalls berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurden aktive latente Steuern nicht angesetzt.
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die finanziellen Verpflichtungen aus bestehenden Erbbauverträgen betragen im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 537,6 T€. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind sie unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Buchstabe a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Nach dem Erwerb eines Erbbaurechtsgrundstückes in 2014 betragen die finanziellen Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen derzeit 631,7 T€ p.a.

Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 17 und 66 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung des Vorstandes) betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5	0
Technische Mitarbeiter	3		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	5	1	15
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gesamt	14	6	15

4. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2014	2.141
Vorjahreskorrektur	+ 2
Zugang 2014	120
Abgang 2014	143
Bestand 31.12.2014	2.120

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 52.380,00 € erhöht.

5. Gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München

6. Mitglieder des Vorstandes:

Technischer Vorstand:

Rainer Arndt

Bautechniker IHK

Kaufmännischer Vorstand:

Ulrich Brüggerhoff

Diplom-Ökonom,
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Hemesath	Vorsitzender	Dipl.-Architekt (FH)
Janine Klausch	stellv. Vorsitzende	Immobilienberaterin
Skadi Huber		Dipl.- Wirtschaftsingenieurin für Immobilienwirtschaft (FH)
Kathrin Abele		Juristin
Dr. Daniel Abitor		Wissenschaftlicher Referent
Cornelia Schmickal		Compliance Officer

München, den 6. März 2015

Rainer Arndt
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

Die Genossenschaft auf einen Blick:

