

Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss

2016



**1. Preis im Realisierungswettbewerb für den geplanten Neubau im Prinz-Eugen-Park
(München Oberföhring, WA 3 Ost):**

N-V-O
NUYKEN VON OEFELE ARCHITEKTEN BDA

HinnenthalSchaar
Landschaftsarchitekten GmbH

„Wohnen Sie mit uns!“

Geschäftsbericht 2016

mit Lagebericht und Jahresabschluss

der Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG
(108. 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 Isarwatt eG (in Gründung)

Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung 2016 erfolgte am 22.06.2016 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 01.01.2017 bis 31.12.2019)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt seit 01.07.2014 bis 30.06.2017)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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. Sie 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 ist unter der Registernummer GnR 2215 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

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

Aktuell bewirtschaftet die Baugenossenschaft einen Bestand von rd. 1.900 Wohnungen in Oberbayern. 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 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 demografischen 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 sowie durch die Kooperation mit der Beuth Hochschule für Technik Berlin / htw - Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, Rechnung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeine Entwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland im Jahr 2016 – im Vergleich zum Vorjahr – um 1,9 % (preisbereinigt) gestiegen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich der Arbeitsmarkt 2016 günstig entwickelt, die Arbeitslosenquote hat sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,1 % vermindert. Im Gegenzug hat die Erwerbstätigkeit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Februar 2017 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – im Vergleich zu 2015 – um 2,8 % gestiegen und hat so auch in 2016 zur weiteren Belebung der Inlandsnachfrage beigetragen.

Die privaten Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2016 um 2,0 %, die staatlichen Konsumausgaben sogar um 4,0 % (jeweils preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2015 angestiegen.

Die Zinsen für langfristige Baufinanzierungsdarlehen mit fester Zinsbindung sind nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und in 2016 nochmals leicht zurückgegangen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich in der Bundesrepublik in 2016 die Bauinvestitionen – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt um 3,0 %, im Teilsegment Wohnbauten sogar um 4,2 % erhöht.

Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der Mietwohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Als unmittelbare Folge sind die Mieten in München 2016 gemäß dem Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München um 6,3 % gestiegen.

Der Anstieg der Mietpreise war auch in 2016 nicht nur in München festzustellen, sondern – gemäß dem IVD-Marktbericht – wie bereits in den letzten Jahren ein bayernweiter Trend. Das Missverhältnis zwischen dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und den Wohnungsneubauten, die vor allem im hochpreisigen Segment entstehen, wird nach Einschätzung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) diese Tendenz in München weiter verstärken.

In 2015 wurden in Bayern 53.352 Wohnungen fertiggestellt. Nach den aktuellen Monatszahlen hat sich bei der Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2016 im Vergleich zum Vorjahr in Bayern um 25,7 % erhöht. Im Zeitraum Januar bis September 2016 wurden Genehmigungen für den Bau von insgesamt 55.456 Wohnungen erteilt. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern war ein signifikanter Anstieg von über 40 % zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Wir erwarten trotz des Anstiegs der Baugenehmigungen, dass sich auch in Zukunft vor allem in den Ballungsräumen die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt aufgrund der stetig steigenden Wohnraumnachfrage nicht deutlich verbessern wird.

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 zu erweitern.

II. Geschäftsverlauf

Vermietung

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildete auch in 2016 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.

Der zum 31.12.2016 bewirtschaftete Bestand der Baugenossenschaft umfasst 1.901 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 118.200 qm.

Aufgrund des seit Jahren stetig gestiegenen 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 wohnlischen 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.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2016

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Baugenossenschaft insgesamt 6,0 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie für Planungsleistungen für Neubaumaßnahmen und Dachgeschossausbauten aufgewendet (nach 6,1 Mio. € im Jahr 2015). Zudem wurde ein unbebautes Grundstück in München für 5,3 Mio. € (einschließlich Nebenkosten) von der Stadt München für den geplanten Neubau im Neubaugebiet *Prinz-Eugen-Park* erworben. 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.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von 86 Wohnungen – vorwiegend bei Mieterwechsel – und den über 1.850 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2016 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

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

Für das Geschäftsjahr 2016 sind folgende Projekte besonders hervorzuheben:

- Im Objekt Schillerstraße in Germering wurde, um einen möglichst hohen Anteil von regenerativer Energie bei der Wärmeerzeugung zu erreichen, die bisherige Gaszentralheizung durch eine Wärmepumpenheizung in Kombination mit einem Spitzenlastkessel (Gas) ersetzt.
- Im Geschäftsjahr erfolgte der Austausch der Haustüren, die Anbringung von Vordächern, der Einbau einer Sprechanlage, neue Briefkästen und die Verbesserung der Wohnungseingangstüren in der Mustersiedlung (Gebäude Arnulfstraße 129-141; Bauabschnitt VII);
- Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinstraße) wurde die Planung für den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse fortgesetzt. 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. Der Bauantrag wurde im Geschäftsjahr 2014 eingereicht. Eine schriftliche Stellungnahme der Genehmigungsbehörde steht bislang noch aus. Da die Maßnahme aufgrund der Bedenken des Denkmalschutzes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in der beantragten Form ausgeführt werden darf, ist die ursprünglich geplante Umsetzung in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2016 und 2017 nicht möglich. Wir sind derzeit noch in der Abstimmung mit den zuständigen Behörden, wie die Maßnahme trotz der denkmalschutzrechtlichen Bedenken umgesetzt werden kann. Ob dieser Abstimmungsprozess zu einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung führen wird, lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die planmäßigen Tilgungen sowie durch die Neuvaluierung eines KfW-Förderdarlehens in Höhe von 1,1 Mio. € geprägt.

Aus unserer Sicht sind der Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der seit Jahren sehr hohen Investitionen in den Bestand 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)	882,2	1.249,3
Kapitaldisposition	0,8	0,4
Sonstiger und a.o. Bereich	- 188,0	- 416,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 39,8	- 38,6
Jahresüberschuss	655,2	794,7

Die Umsatzerlöse sind in 2016 nahezu konstant geblieben. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2016 bei 13,8 Mio. €. Hier macht sich - wie im Vorjahr - der Rückgang der von der Deutschen Post Real Estate Germany GmbH gewährten Aufwendungszuschüsse bemerkbar, der die um 0,2 Mio. € gestiegenen Mieterträge größtenteils wieder ausgleicht.

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwendungen vermindert. Dem stehen insbesondere rückläufige Zinsaufwendungen sowie leicht gesunkenen Personalkosten und geringere Abschreibungen gegenüber.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend in 2016 auf rd. 47,00 €, nach rd. 42,00 € in 2015, erhöht. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m² Wohn- und Nutzfläche – unverändert zum Vorjahr - rd. 50,00 € 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 niedrigen Zinsniveaus und der geringen Höhe der Geldanlagen ist das Ergebnis aus diesem Bereich sehr gering.

Der sonstige Bereich umfasst im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf die Planungskosten für die – in der beantragten Form aus Gründen des Denkmalschutzes voraussichtlich nicht genehmigungsfähige – Dachgeschossausbaumaßnahme in München Schwabing, periodenfremde sowie einmalige Aufwendungen und Erträge.

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 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 2016

Im Geschäftsjahr wurde ein KfW-Darlehen im Umfang von 1,1 Mio. € valutiert. Gefördert wird damit die Umstellung der Heizung von Erdgas auf einen regenerativen Energieträger (Wärmepumpe zur Nutzung der Energie des Grundwassers) des Objekts Germering, Schillerstraße.

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen drei Kreditlinien zur Verfügung. Diese sind für den Kauf des Grundstücks für den Neubau im Prinz-Eugen-Park in Anspruch genommen worden. Deshalb bestehen zum 31.12.2016 kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 4,0 Mio. €. Wir planen diese kurzfristigen Darlehen in 2017 umzuschulden. Vorgeesehen ist, in dieser Höhe Unternehmensfinanzierungsmittel, die durch eine sechsjährige Zinsfestschreibung abgesichert sind, aufzunehmen und die kurzfristigen Darlehen damit abzulösen.

Die zunehmende Entschuldung und das weiterhin rückläufige Zinsniveau haben zu einer deutlichen Reduzierung des Zinsaufwands geführt. Das Refinanzierungsrisiko des gesamten Darlehensbestands ist mit Ausnahme der in Anspruch genommenen Kreditlinien aufgrund der langfristigen Zinsbindungsvereinbarungen sehr gering.

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2016 2,0 Mio. €.

Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 26,4 % in 2015 auf 26,2 % in 2016 etwas reduziert. Die gegenläufigen Effekte durch die Darlehnsvalutierungen in 2016 einerseits sowie durch die laufende Entschuldung und durch das weiterhin rückläufige Zinsniveau andererseits heben sich beinahe auf.

Der Cashflow (nach Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)) belief sich in 2016 auf 2,0 Mio. € (in 2015 2,8 Mio. €). In erster Linie ist die Verminderung auf die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen zurück zu führen.

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 Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sicher.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage war im Geschäftsjahr 2016 wieder von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich vor allem durch den Kauf des Grundstücks sowie bereits angefallenen Planungsleistungen für den geplanten Neubau im Prinz-Eugen-Park in München, Oberföhring (zusammen 5,4 Mio. €) erhöht.

Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,2 Mio. € auf den Gebäudebestand und außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungsleistungen in Höhe von 0,1 Mio. € gegenüber. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen die Planungskosten für die Darstellung alternativer Varianten für den Dachgeschossausbau des Objekts Ansprenger-, Destouches-, Cherubinstraße in Schwabing (München).

Das Eigenkapital hat sich in 2016 vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss weiter erhöht. Die Eigenkapitalquote ist dagegen aufgrund der vorwiegend mit Fremdmitteln finanzierten Investitionen in das Anlagevermögen etwas zurückgegangen. Sie ist mit 47 % branchenüblich und bietet eine hohe Sicherheit für die bevorstehenden Investitionen in den Neubau Prinz-Eugen-Park. Der Anstieg der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel beruht auf den für den Kauf des Grundstücks aufgenommen Fremdmitteln (4,0 Mio. €) und der Neuvaluierung eines Förderdarlehens der KfW mit 1,1 Mio. €. Per Saldo ist unter Berücksichtigung der Tilgungen und der weiteren Einflussfaktoren das langfristige Fremdkapital um 3,1 Mio. € gestiegen. Das kurzfristige Fremdkapital ist nahezu unverändert (Anstieg um 0,4 Mio. €).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstücksvorräte)	67.469,3	95,4	63.228,6	94,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.262,6	4,6	3.433,6	5,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	70.731,9	100,0	66.662,2	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	33.128,2	46,8	32.554,9	48,8
Langfristiges Fremdkapital	30.939,9	43,7	27.805,4	41,7
Kurzfristiges Fremdkapital	6.663,8	9,5	6.301,9	9,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	70.731,9	100,0	66.662,2	100,0

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 3,4 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 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 1,5 % und ist ausschließlich modernisierungsbedingt. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war im gesamten Geschäftsjahr 2016 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist auf 4,9 % gesunken. Dies entspricht 94 Mieterwechseln (Auszüge).

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen/Veränderungen bei Einzelwertberichtigungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen, bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) beträgt 1,4 % (2015: 1,1 %). Die Forderungsausfälle summieren sich im Geschäftsjahr auf rd. 9,5 T€ (Vj.: 3,5 T€). Beide Kennzahlen liegen trotz des Anstiegs nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau.

Im Jahr 2016 ist die Eigenkapitalrentabilität auf 2,1 % nach 2,6 % in 2015 zurückgegangen. Die unverändert sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen wirken sich deutlich auf die Eigenkapitalrentabilität aus.

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 insbesondere junger Menschen 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 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 22. Juni 2016 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte, Frau Kathrin Abele und Frau Cornelia Schmickal, wiedergewählt. Im Vorstand hat sich in 2016 ebenfalls keine Veränderung ergeben.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird bayernweit bis 2032 ein Bedarf von rd. 919.000 Neubauwohnungen (Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) erwartet. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auf rd. 399.000 prognostiziert, davon entfallen allein rd. 179.000 Wohnungen auf die Region München. Auch im Oberland und in Südostbayern besteht ein erheblicher Neubaubedarf.

Die Prognoseannahme, dass insbesondere im Ballungsraum München durch eine weitere Zunahme der Bevölkerung ein entsprechender Bedarf an Neubauwohnungen besteht, wird durch die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Dezember 2016 bestätigt.

Wir rechnen aufgrund der dargestellten Bevölkerungsentwicklung 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.

Modernisierungsprogramm

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

Das Modernisierungsprogramm 2017 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- Die Neu- bzw. Umgestaltung der Außenanlagen in den Objekten Renatablock, Birkerblock und Landshuter Allee, teilweise in Kombination mit der Sanierung der Abwasserleitungen;
- ein neuer Fassadenanstrich und die Verbesserung der Tageslichtsituation im Treppenhaus des Objekts Margeritenstraße in Wolfratshausen.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2017 umfasst ein Volumen von rd. 5,2 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

Die gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Abwasserkanäle wird von der Baugenossenschaft seit 2011 durchgeführt. In 2017 werden die Überprüfung und Sanierung der Abwasserkanäle fortgesetzt. Die zu erwartenden Kosten für die erforderlichen Kanalsanierungen sind als Rückstellungen aufwandswirksam erfasst worden. Es muss mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch bei den zukünftig noch zu untersuchenden Objekten ein hoher Instandsetzungsbedarf besteht.

Neubauplanung

Im Juli 2016 hat die Genossenschaft von der Landeshauptstadt München ein städtisches Wohnungsbaugrundstück auf dem Areal der früheren Prinz-Eugen-Kaserne in München Oberföhring erworben. Entsprechend der vertraglichen Regelungen sowie des Bebauungsplanes ist darauf eine Wohnbebauung mit einer Geschossfläche von rd. 8.400 qm für ca. 85 Wohnungen zulässig. Die Baugenossenschaft hat sich mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet, von den neu zu errichtenden Wohnungen 60 % als geförderte Wohnungen (20% Einkommensorientierte Förderung und 40 % München Modell Genossenschaften) sowie 40 % als freifinanzierter Wohnraum nach den Vorgaben des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus zu errichten.

In 2016 haben wir einen Realisierungswettbewerb für das geplante Neubauvorhaben durchgeführt. Insgesamt haben daran 12 Planungsbüros teilgenommen. Der Entwurf des Architekturbüros N-V-O Nuyken von Oefele Architekten BDA ist von der Jury mit dem ersten Preis bewertet worden.

Derzeit werden durch das beauftragte Architekturbüro N-V-O Nuyken von Oefele Architekten BDA sowie durch die Fachplaner die Planungen erstellt. Wir rechnen damit, die Planungsphase mit dem Bauantrag bis September 2017 abzuschließen und nach dem Vorliegen der notwendigen Genehmigungen Anfang 2018 mit dem Bauvorhaben zu beginnen.

Dieses Neubauvorhaben sehen wir als hervorragende Möglichkeit, unseren Bestand an preiswerten und zugleich qualitativ hochwertigen Genossenschaftswohnungen deutlich zu erweitern.

Erwartetes Ergebnis

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – einen Jahresüberschuss zwischen 0,7 Mio. € und 1,4 Mio. €.

Die Eigenkapitalrendite wird dementsprechend zwischen 2 % und 4 % liegen.

Unter den genannten Planungsprämissen wird die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) in 2017 bei rund 27 bis 28 % liegen und damit weiterhin viel Potenzial für zukünftige Investitionen bieten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 14 Mio. € für 2017 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

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, bestehend aus dem Frühwarnsystem, dem internen Kontrollsystem und dem Controlling 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, Informationstechnologie und Compliance 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 Studiengang Facility Management der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in Kooperation mit der Beuth Hochschule für Technik Berlin werden die Herausforderungen des demografischen Wandels und der stetig steigenden energetischen Anforderungen analysiert, um daraus die notwendigen Schlussfolgerungen für Modernisierungen und Neubauvorhaben der Baugenossenschaft abzuleiten. Zudem wird das Portfoliomanagement als Instrument zur Steuerung des Risikopotenzials aus dem Wohnungsbestand der Genossenschaft weiter optimiert. Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Untersuchungen besteht in der Optimierung der Zusammenarbeit unserer Genossenschaft mit externen Dienstleistern, insbesondere auch im Hinblick auf die Betriebs- und Heizkosten.

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

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der moderaten Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts in 2016 um 1,9 % folgt nach den Prognosen des ifo Instituts (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.) ein etwas geringerer Anstieg in 2017 um 1,5 %, der sich insbesondere auf den expandierenden privaten Konsum stützt. Die Mehrausgaben des Staates aufgrund der Flüchtlingsmigration werden in 2017 nicht mehr die Bedeutung für die Konjunktur haben wie in 2016. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Prognose vom Oktober 2016 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,4 %.

Das ifo Institut geht zudem für 2017 von einer nahezu gleichbleibenden Arbeitslosenquote von 6,1 % aus. Den Annahmen des ifo Instituts zufolge werden die privaten Konsumausgaben in 2017 um 1,2 % und die Wohnungsbauinvestitionen um 2,8 % steigen.

Für 2017 ist auch nach der Berechnung des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel mit einer weiteren leichten Zunahme des Wachstums des Bruttoinlandsprodukts um 1,7 % und einer sinkenden Arbeitslosenquote zu rechnen.

Die Auswirkungen des Ausscheidens Großbritanniens aus der EU, das Erstarren populistischer Parteien in vielen europäischen Ländern sowie die Folgen der erheblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen den Staaten in der Eurozone führen aus unserer Sicht weiterhin zu schwierig einzuschätzenden Risiken für die zukünftige konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Zudem sind die langfristigen Auswirkungen der stark expansiven Geld- und Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank derzeit nach wie vor nicht abschätzbar.

Risikobericht

Die für 2017 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 dem Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München hat sich die Dynamik der Mietsteigerungen im Jahr 2016 im Vergleich zu den Jahren 2014 und 2015 erhöht. Die Wiedervermietungsmieten sind demnach in 2016 in München um rund 6,3 % gestiegen (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2016; Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Die von der Bundesregierung in 2015 beschlossene „Mietpreisbremse“ hat nach unserer Einschätzung nur einen geringfügig preisdämpfenden Effekt auf das Mietniveau im Großraum München. Die Ursache für den starken Anstieg der Mietpreise – eine immer stärker wachsende Nachfrage trifft auf ein nahezu konstantes Angebot an Wohnungen – hat sich kaum verändert.

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 wird von 2015 bis 2035 die Einwohnerzahl von München um rund 14 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um mehr als 11 % 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 Mietpreisisiko gerechnet werden.

Das von der Landeshauptstadt München in 2016 beschlossene Förderprogramm „Wohnen in München VI“ kann zudem für unsere Genossenschaft neben den bestehenden Neubauplanungen auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne noch weitere Möglichkeit eröffnen, in München den Bestand an preiswerten Wohnungen durch zusätzliche Neubaumaßnahmen mittel- bis langfristig zu erweitern.

Die Tatsache, dass sich nach wie vor ein bedeutender Teil der Wohnanlagen der Genossenschaft auf Erbbaurechtsgrundstücken befindet, stellt 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 15 und 64 Jahren) konsequent fortzusetzen. In 2015 wurden wieder Verhandlungen mit dem Erbbaurechtsgeber über den Erwerb eines weiteren Grundstücks aufgenommen.

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 bzw. der kurzfristigen Umfinanzierungsmöglichkeiten derzeit nicht erkennbar.

Sollten sich die Finanzierungsbedingungen zukünftig deutlich verschlechtern, wird dies zu spürbaren Auswirkungen auf die anstehenden Investitionsentscheidungen führen. Nennenswerte Auswirkungen auf das zu erwartende Jahresergebnis 2017 sind wegen der langfristigen Verträge dagegen nicht zu befürchten.

Die Informationstechnologie hat einen zunehmenden Einfluss auf das Ergebnis und die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft. Den Risiken aus Schadsoftware, Bedrohungen und immer raffinierteren Hackerangriffen wird durch Schulungen der Mitarbeiter, den Einsatz von Schutzsystemen wie Virens Scanner und Firewall sowie durch die Überwachung des Netzwerks begegnet. Dazu werden auch externe IT-Dienstleister mit in das Kontrollsystem eingebunden.

Die Steuerung und Überwachung des internen Kontrollsystems erfolgt durch die Umsetzung des Prinzips der Funktionstrennung sowie durch die kontinuierliche Verbesserung der Abläufe. Insbesondere die konsequente Umsetzung des „Vier-Augen-Prinzips“ trägt wesentlich dazu bei, dass mögliches Fehlverhalten verhindert wird.

Die Einhaltung der gesetzlichen, behördlichen und vertraglichen Verpflichtungen wird laufend überwacht. Rechtsrisiken werden zudem durch das Hinzuziehen von Rechtsanwälten bei Vertragsangelegenheiten minimiert. Für rechtliche Verfahren wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

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 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. Gleiches gilt für eventuelle neue gesetzliche Modernisierungsverpflichtungen.

Die verschärften Vorgaben der Energieeinsparverordnung und die geänderten Anforderungen an das Wohnen aus dem demografischen Wandel sind zentralen 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.

Chancen

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. In diesem Zusammenhang ist auch der Nachbarschaftstreff „Treffpunkt 107“ in der Arnulfstraße (München Neuhausen) hervorzuheben, der das genossenschaftliche Miteinander mit vielfältigen Vortrags- und Mitmachangeboten seit 2014 stärkt.

Der weitere Ausbau des Wohnungsbestandes durch den Neubau im Prinz-Eugen-Park sowie mögliche weitere genossenschaftliche Neubauprojekte in München sind wesentliche Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnungsbestandes und somit für das weitere Wachstum der Genossenschaft.

Zusätzliche Chancen zur Erhöhung des Nutzens für die Mitglieder der Genossenschaft bietet aus unserer Sicht die Kooperation mit anderen Wohnungsgenossenschaften. Insbesondere bei Fragen der Energieerzeugung in den Wohnanlagen sowie für innovative Mobilitätskonzepte im Quartier liegen vielversprechende Konzepte vor, die aktuell in Verhandlungen mit anderen Wohnungsunternehmen konkretisiert werden.

D. 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. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

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. Zur Vermeidung des sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Verbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken) werden durch langfristige Konditionsfestschreibung sowie die regelmäßige Überwachung der Auslaufzeitpunkte und des Anschlussfinanzierungsbedarfs begrenzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird als Bestandteil des Risikomanagementsystems laufend überwacht, um auf eventuelle Risiken zeitnah und adäquat reagieren zu können.

Forward-Darlehen (d.h. Darlehen, die erst nach einer festgelegten Vorlaufzeit nach Vertragsabschluss ausgezahlt werden) sind derzeit keine abgeschlossen.

München, den 7. März 2017

Rainer Arndt
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in acht 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 Neubau- und Modernisierungsprogramm, die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Geschäftsbericht, Grundstücksan-kauf-, Neubau- und weitere Investitionsentscheidungen sowie das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG.

Die Schwerpunkte der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates bildeten die Bereiche Auftragsvergabe von Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen sowie die Überprüfung der Mitgliederliste und den Aufbau und die Funktionsfähigkeit des Mahnwesens bzw. Forderungsmanagements des Unternehmens.

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 vom 6.3.2017 bis 17.3.2017 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 2016 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 2016

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2016 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 4. Mai 2017 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Generalversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht unter Billigung der Vorwegzuweisung festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 5. Mai 2017

Manfred Hemesath
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

<u>Aktivseite</u>	<u>Geschäftsjahr 2016</u>		<u>Geschäftsjahr 2015</u>	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		48.668,73 €		41.440,25 €
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.528.313,86 €		61.637.179,37 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	854.394,66 €		891.326,50 €	
Grundstücke ohne Bauten	5.602.748,37 €		341.892,40 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.098,66 €		208.390,48 €	
Anlagen im Bau	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	<u>276.158,78 €</u>	67.418.714,33 €	<u>106.471,87 €</u>	63.185.260,62 €
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.870,00 €</u>		<u>1.870,00 €</u>
Anlagevermögen insgesamt		67.469.253,06 €		63.228.570,87 €
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.921.659,12 €		2.925.663,67 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	43.773,81 €		40.209,36 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.149,62 €</u>	57.923,43 €	<u>55.058,85 €</u>	95.268,21 €
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		282.544,88 €		410.671,76 €
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>528,46 €</u>		<u>2.061,24 €</u>
Bilanzsumme		<u>70.731.908,95 €</u>		<u>66.662.235,75 €</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		56.979,14 €		61.926,01 €

<u>Passivseite</u>	Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.630,00 €		99.540,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	2.239.075,00 €		2.200.130,00 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	2.302.705,00 €	- €	2.299.670,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 575,00 €				(460,00 €)
Kapitalrücklage		97.833,83 €		94.753,83 €
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.291.390,00 €		1.291.390,00 €	
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €				(0,00 €)
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36 €		516.091,36 €	
Andere Ergebnisrücklagen	28.852.976,94 €	30.660.458,30 €	28.243.580,28 €	30.051.061,64 €
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 109.396,66 €				(157.217,61 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €				(600.000,00 €)
Bilanzgewinn		155.215,94 €		194.734,66 €
Eigenkapital gesamt		33.216.213,07 €		32.640.220,13 €
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1.143.307,00 €		1.149.527,00 €	
Steuerrückstellungen	115.632,32 €		111.452,41 €	
Sonstige Rückstellungen	2.338.303,00 €	3.597.242,32 €	2.193.685,36 €	3.454.664,77 €
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.324.294,43 €		23.971.369,25 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.547.658,83 €		2.685.489,51 €	
Erhaltene Anzahlungen	3.227.187,13 €		3.184.763,18 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.225,22 €		13.269,95 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735.815,69 €		640.711,87 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	40.095,70 €	33.890.277,00 €	39.459,49 €	30.535.063,25 €
davon aus Steuern: 17.254,02 €				(17.746,27 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		28.176,56 €		32.287,60 €
Bilanzsumme		70.731.908,95 €		66.662.235,75 €
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		56.979,14 €		61.926,01 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		13.784.977,72 €		13.758.669,38 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen		118,73 €		159,84 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 4.004,55 €		- 19.259,67 €
Sonstige betriebliche Erträge		302.453,55 €		246.104,83 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	9.315.631,67 €		8.649.410,20 €	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.933,79 €	9.320.565,46 €	4.001,41 €	8.653.411,61 €
Rohergebnis		4.762.979,99 €		5.332.262,77 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.160.984,48 €		1.172.664,48 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	224.372,05 €	1.385.356,53 €	226.856,83 €	1.399.521,31 €
davon für Altersversorgung	47.256,10 €			(33.642,43 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.390.820,66 €		1.636.338,58 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		421.979,53 €		457.709,97 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,28 €		23,28 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.333,97 €	1.357,25 €	868,62 €	891,90 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		868.744,57 €		1.003.858,34 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		39.767,17 €		38.596,97 €
Ergebnis nach Steuern		657.668,78 €		797.129,50 €
Sonstige Steuern		2.452,84 €		2.394,84 €
Jahresüberschuss		655.215,94 €		794.734,66 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		500.000,00 €		600.000,00 €
Bilanzgewinn		155.215,94 €		194.734,66 €

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG hat ihren Sitz in München und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 2215).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

Folgende Abweichungen von den in Vorperioden angewandten Darstellungs- und Bilanzierungsmethoden wurden aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch BilRUG vorgenommen.

Infolge der neuen Definition der Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr Beträge von insgesamt 2.683,73 € unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bzw. aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen, die bislang unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt wurden. Der Ausweis der Vorjahresbeträge wurde entsprechend angepasst, wodurch insgesamt Beträge von 1.734,61 € von den Sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bzw. aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert wurden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung orientieren sich an den amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung.

Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr erfolgen zeitanteilig monatsgenau.

Vermögensgegenstände 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.

Die Finanzanlagen sowie das Umlaufvermögen wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Genossenschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

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.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Anlagevermögen

Der Anlagespiegel ist am Ende des Anhangs unter 1. beigelegt.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei einem bereits vollständig abgeschriebenen Gebäude wurde nach erfolgtem Dachgeschossausbau die Nutzungsdauer ab dem 01.01.2015 um 20 Jahre verlängert.

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

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 83,7 (Vj. T€ 268,2) auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten mit T€ 2.921,7 (Vj. T€ 2.925,7) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres abzüglich angemessener Wertberichtigungen für Wohnungen ohne Betriebskostenumlage bzw. eigengenutzte und leerstehende Objekte.

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

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	6.700,00 €	6.700,00 € (Sicherheitsleistung für Stellplatzablöseverpflichtung)

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 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 4,01 % (angenommene Restlaufzeit 15 Jahre).

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p.a. und die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0,0 % p.a. berücksichtigt.

Durch die gesetzliche Verlängerung des Zinsbetrachtungszeitraumes von 7 auf 10 Jahre wurde die Rückstellung gegenüber der bisherigen Berechnung um T€ 105,4 niedriger angesetzt.

Die in den sonstigen Rückstellungen enthaltenen Altersteilzeitverpflichtungen wurden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Dabei wurden der Berechnung als Rechnungszinssatz 1,97 % (angenommene Restlaufzeit 5 Jahre) gemäß RückAbzinsV sowie künftige Gehaltssteigerungen von 2% zugrunde gelegt.

Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienendes, an den Berechtigten verpfändetes Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 45,0 wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. zum 31.12.2016 mit dem Rückstellungsbetrag verrechnet. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen betrug zum Bilanzstichtag T€ 67,9.

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	1.315,0 T€	(1.315,0 T€)
- für ausstehende Rechnungen	678,0 T€	(517,0 T€)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	94,0 T€	(106,0 T€)
- für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	60,0 T€	(60,0 T€)

Verbindlichkeiten

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung 2 am Ende des Anhangs.

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Sonstigen betrieblichen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
• aus Versicherungserstattungen	126,0 T€	(96,6 T€)
• aus Skontoerträgen	58,0 T€	(73,2 T€)
• aus sonstigem Schadenersatz	40,6 T€	(2,2 T€)

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren in Höhe von 1.073 € (Vj. 0 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 32.335 € (Vj. 126.686 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4	
Technische Mitarbeiter	3		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	6	1	12
Gesamt	14	5	12

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

- Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 21 Mio. €, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus einem im Geschäftsjahr abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag, in dem sich die Genossenschaft verpflichtet hat, bis zum 25.07.2019 eine Wohnanlage mit ca. 8.415 qm Geschossfläche bezugsfertig zu

erstellen. Es ist beabsichtigt, die kalkulierten Herstellungskosten in Höhe von 21 Mio. € ausschließlich durch die Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren.

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die finanziellen Verpflichtungen aus bestehenden Erbbauverträgen betragen im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 680,9 T€. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind sie unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Buchstabe a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 15 und 64 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

3. Zum Abschlußstichtag unterliegen folgende Beträge einer Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre:

- Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem Jahresdurchschnittszinssatz für 10 bzw. 7 Jahre 105,4 T€

4. Mitglieder des Vorstandes:

Technischer Vorstand:

Rainer Arndt

Bautechniker IHK

Kaufmännischer Vorstand:

Ulrich Brüggerhoff

Diplom-Ökonom,
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

5. 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

F. Weitere Angaben

1. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2016	2.135
Zugang 2016	86
Abgang 2016	76
Bestand 31.12.2016	2.145

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 38.945,00 erhöht.

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

3. Ergebnisverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 655.215,94, einen Betrag von € 500.000,00 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorabzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von insgesamt € 155.215,94 in Höhe von € 87.954,80 an die Mitglieder auszuschütten sowie in Höhe von € 67.261,14 in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

4. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

München, den 7. März 2017

Rainer Arndt
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Umbuchungen		Abgänge	Stand zum 31.12.2016	Abgänge des Geschäftsjahrs	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015	
			Zugänge	Abgänge				Zugänge	Abgänge					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	50.896,94 €	17.000,10 €	- €	- €	68.497,04 €	10.371,82 €	- €	- €	- €	- €	19.628,31 €	45.668,73 €	41.140,25 €	
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte am Wohnbau	90.677.847,21 €	84.634,99 €	- €	- €	90.702.482,20 €	1.193.500,50 €	- €	- €	- €	- €	310.174.168,34 €	60.528.313,86 €	61.637.119,37 €	
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.288.088,23 €	- €	- €	- €	1.288.088,23 €	38.931,84 €	- €	- €	- €	- €	433.693,57 €	854.394,69 €	891.326,50 €	
3. Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €	5.200.855,97 €	- €	- €	5.602.748,37 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5.602.748,37 €	341.892,40 €	
4. Technische Anlagen und Maschinen	29.791,25 €	- €	557,47 €	- €	29.233,78 €	- €	557,47 €	- €	- €	- €	29.233,78 €	- €	- €	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	687.837,89 €	15.056,54 €	441.169,38 €	- €	668.725,05 €	66.345,36 €	44.169,38 €	- €	- €	- €	501.626,39 €	157.096,69 €	208.900,48 €	
6. Anlagen im Bau	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
7. Bauverneinungskosten	106.471,87 €	253.355,25 €	83.668,34 €	- €	276.158,78 €	83.668,34 €	83.668,34 €	- €	- €	- €	- €	276.158,78 €	106.471,87 €	
Summe Sachanlagen	93.071.928,85 €	5.813.902,75 €	128.395,19 €	- €	98.887.436,41 €	1.300.449,04 €	128.395,19 €	- €	- €	- €	311.138.722,08 €	67.415.714,33 €	63.885.960,82 €	
III. Finanzanlagen	1.870,00 €	- €	- €	- €	1.870,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.870,00 €	1.870,00 €	
Anlagevermögen gesamt	93.124.695,79 €	5.831.802,86 €	128.395,19 €	- €	98.827.803,45 €	1.300.820,66 €	128.395,19 €	- €	- €	- €	311.138.560,39 €	67.469.251,06 €	63.228.570,87 €	

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2016 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten Restlaufzeit:	<u>insgesamt</u>	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>			gesichert	Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.324.294,43 € (23.971.369,25 €)	6.019.039,13 € (1.852.512,52 €)	7.624.550,73 € (7.799.529,07 €)	13.680.704,57 € (14.319.327,66 €)	23.243.856,73 € (23.971.369,25 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.547.658,83 € (2.685.489,51 €)	143.817,28 € (137.830,68 €)	606.808,24 € (591.281,73 €)	1.797.033,31 € (1.956.377,10 €)	2.547.658,83 € (2.685.489,51 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.227.187,13 € (3.184.763,18 €)	3.227.187,13 € (3.184.763,18 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.225,22 € (13.269,95 €)	15.225,22 € (13.269,95 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	735.815,69 € (640.711,87 €)	735.815,69 € (640.711,87 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.095,70 € (39.459,49 €)	28.696,22 € (27.486,75 €)		11.399,48 € (11.972,74 €)		
Gesamtbetrag	33.890.277,00 € (30.535.063,25 €)	10.169.780,67 € (5.856.574,95 €)	8.231.358,97 € (8.390.810,80 €)	15.489.137,36 € (16.287.677,50 €)	25.791.515,56 € (26.656.858,76 €)	

* GPR=Grundpfandrecht