

## **Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss**

# **2018**



**Das erste mit der Isarwatt eG realisierte Mieterstromprojekt in der Wohnanlage Schwabing neu**

**„Wohnen Sie mit uns!“**



## **Geschäftsbericht 2018**

### **mit Lagebericht und Jahresabschluss**

der Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG  
(110. 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](mailto: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, 80539 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.  
Isarwatt eG  
Münchner Hypothekenbank eG  
PSD Bank München eG  
GIMA München eG  
Sparda-Bank Nürnberg eG

## **Organe der Genossenschaft**

### **Mitgliederversammlung**

Die Mitgliederversammlung 2018 erfolgte am 21.06.2018 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 01.07.2017 bis 30.06.2020)

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018**

### **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 inzwischen 111 Jahren ihres Bestehens zu einem 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 ist – 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 Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Berücksichtigt werden dabei auch die Möglichkeiten, die sich durch die Digitalisierung bieten. Dieser Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern tragen wir Rechnung durch die in den letzten Jahren durchgeführten und die geplanten Investitionen in den Bestand bzw. in den Neubau sowie durch die Kooperation mit der Beuth Hochschule für Technik Berlin / htw - Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin.

Um innovative Konzepte in den Bereichen Energie und Mobilität umsetzen zu können, haben wir 2017 gemeinsam mit fünf weiteren Wohnungsgenossenschaften die Isarwatt eG gegründet. Durch die Koppelung der Sektoren Energie, Mobilität und Messung/Abrechnung können wir unseren Mitgliedern zusätzlich zu unserer Kernaufgabe *gutes und sicheres Wohnen* beispielsweise auch Mieterstrommodelle und Mobilitätskonzepte anbieten.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### Allgemeine Entwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland im Jahr 2018 – im Vergleich zum Vorjahr – um 1,4 % (preisbereinigt) gestiegen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich der Arbeitsmarkt 2018 wiederum sehr gut entwickelt, die Arbeitslosenquote hat sich um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 % vermindert. Der Rückgang ist vor allem auch auf den Abbau der Langzeitarbeitslosigkeit zurückzuführen.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Februar 2019 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – im Vergleich zu 2017 – um 3,3 % gestiegen und hat so weiterhin zur Belebung der Inlandsnachfrage beigetragen.

Die privaten und die staatlichen Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2018 jeweils um 1,0 % (preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2017 angestiegen.

Die Zinsen für langfristige Baufinanzierungsdarlehen mit fester Zinsbindung sind nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und haben sich in 2018 kaum verändert.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich in der Bundesrepublik in 2018 die Bauinvestitionen – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt um 3,0 %, im Teilsegment Wohnbauten sogar um 3,7 % 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 Wiedervermietungsrenten in München 2018 gemäß dem Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München nochmals sehr markant um 8,4 % (nach einem Anstieg von 6,5 % in 2017) gestiegen.

Der Anstieg der Mietpreise war auch in 2018 nicht nur in München festzustellen, sondern war – gemäß dem IVD-Marktbericht – wie bereits in den letzten Jahren ein bayernweiter Trend. Die Wohnungsmieten sind nach den Berechnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in Bayern in den letzten 10 Jahren um nominal 40 % gestiegen.

In München legten die Mieten zwischen 1995 und 2018 um nominal 82 % zu, das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte jedoch nur um 48 %. Damit ist die Mietbelastung der privaten Haushalte in München erheblich angestiegen. Die Münchner Haushalte geben aktuell durchschnittlich 28,3 % ihres Einkommens für Wohnkosten aus, das ist der höchste Anteil aller vom IVD untersuchten Städte in Bayern (Quelle: IVD-Marktbericht).

Um diesem Trend durch eine Erweiterung des Angebots entgegenzuwirken, wurden 2018 in München vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Baugenehmigungen für 12.581 neue Wohneinheiten erteilt. Dies stellt nach Angaben der Landeshauptstadt München den zweithöchsten Wert nach dem Rekordwert in 2017 mit 13.475 genehmigten Wohnungen dar.

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 hat sich die angespannte Marktlage, wonach im Ballungsgebiet München die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen das Angebot deutlich übersteigt, trotz der hohen Zahl von Baugenehmigungen nochmals verschärft. Wir sehen dies als besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes sicherzustellen und das Angebot durch Neubauten und Dachgeschossausbauten zu erweitern.

## **II. Geschäftsverlauf**

### Vermietung

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren in 2018 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes der Neubau sowie die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.



Der zum 31.12.2018 bewirtschaftete Bestand der Baugenossenschaft umfasst nach dem Umbau einer Gewerbeeinheit zu einer rollstuhlgerechten Wohnung 1.902 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 118.275 qm.

Die aufgrund der Mietpreisentwicklung bestehenden Mieterhöhungspotenziale 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.

#### Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2018

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Baugenossenschaft insgesamt 6,4 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nach 6,3 Mio. € inkl. Planungsleistungen für den Neubau im Jahr 2017) investiert. 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 96 Wohnungen – vorwiegend bei Mieterwechsel – und den nahezu 2.000 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2018 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 funktionalen und optischen Aufwertung unserer Wohnanlagen.

Das Modernisierungsprogramm 2018 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- den Abschluss der im Vorjahr begonnenen Neu- bzw. Umgestaltung der Außenanlagen in den Objekten Birkerblock und Landshuter Allee, einschließlich der Sanierung der Abwasserleitungen;
- die Fortsetzung der Planungen für die Neugestaltung der Außenanlagen im Objekt Renatablock unter Berücksichtigung einer innovativen Energieversorgung auf Quartiersebene;
- den Einbau einer neuen Heizanlage in Kombination mit dem von der Isarwatt eingebauten Blockheizkraftwerk im Objekt Schwabing neu (Angerer-, Erich-Kästner-Straße). Damit kann nach der noch ausstehenden Abnahme der neuen Zähler durch die Stadtwerke München in 2019 ein Mieterstrommodell realisiert werden.

### Neubau

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 und anschließend einen Realisierungswettbewerb für das geplante Neubaugrundstück durchgeführt. Der Gewinner des ersten Preises, das Büro N-V-O Nuyken von Oefe Architekten BDA, hat den Planungsauftrag für die Umsetzung erhalten.

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.

Der Baubeginn ist im März 2018 erfolgt. Nach dem Ausheben der Baugrube wurde im Juni 2018 mit den Rohbauarbeiten begonnen. Bis zum 31.12.2018 sind Kosten für Grundstück, Planungs- und Bauleistungen in Höhe von insgesamt 10,5 Mio. € angefallen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant.

Als „KfW Effizienzhaus 55“ werden dabei hohe energetische Ansprüche umgesetzt. Eine quartiersübergreifende Vernetzung der diversen Gemeinschaftsräume und des zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts sollen modernes genossenschaftliches Wohnen fördern und ermöglichen.

### Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die planmäßigen Tilgungen sowie durch die Umschuldung von formal kurzfristigen Unternehmensfinanzierungsmittel in Höhe von 4,8 Mio. € auf ein langfristiges Unternehmensfinanzingsdarlehen (5,0 Mio. €) sowie die Teilvalutierung eines Kapitalmarktdarlehens für den Neubau im Prinz-Eugen-Park in Höhe von 4,5 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.

### Vorgeschlagene Verschmelzung

In 2018 wurde die geplante Verschmelzung mit der Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG den Mitgliedern beider Genossenschaften zur Abstimmung vorgelegt. Nach der Zustimmung der Mitglieder der Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG mit über 90 % der Stimmen wurde die Verschmelzung auf der Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG mehrheitlich abgelehnt.

Die von uns erwarteten Vorteile der Verschmelzung durch die Bündelung des Know-hows eine dauerhafte Verbesserung der Servicequalität für die Mitglieder beider Genossenschaften bei gleichzeitiger Optimierung der Verwaltungskosten können somit nicht realisiert werden.

Die Organe beider Genossenschaften prüfen deshalb, inwieweit zumindest einige dieser Pluspunkte durch Kooperationen auf verschiedenen Ebenen mittelfristig trotzdem realisiert werden können.

### 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)	1.032,4	1.158,8
Kapitaldisposition	0,3	0,2
Sonstiger Bereich	91,7	- 233,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 42,0	- 40,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.082,4</b>	<b>885,0</b>

Die Umsatzerlöse haben sich in 2018 um 0,2 Mio. € erhöht. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2018 bei 14,1 Mio. €. Den gestiegenen Mieterträgen (0,2 Mio. €) und gesunkenen Erlösschmälerungen steht der Rückgang der von der Deutschen Post Real Estate Germany GmbH gewährten Aufwendungszuschüsse gegenüber.

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. € höheren Abschreibungen, den – insbesondere wegen des Neubauvorhabens – gestiegenen Verwaltungskosten und höheren Instandhaltungsaufwendungen vermindert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend in 2018 auf rd. 45,00 €, nach rd. 44,00 € in 2017, leicht erhöht. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche rd. 53,00 € (Vj.: rd. 51,00 €) 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 vernachlässigbar.

Der sonstige Bereich umfasst im Wesentlichen Erträge durch Nachaktivierungen aufgrund der Feststellungen der Betriebsprüfung. Dem stehen Aufwand für laufende Betriebsrenten, periodenfremde sowie einmalige Aufwendungen gegenüber.

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 2018

Eine Umschuldung der zum Ende des Vorjahres bestehenden formal kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 4,8 Mio. € ist im Geschäftsjahr durch langfristige Unternehmensfinanzierungsmittel in Höhe von 5,0 Mio. € erfolgt

Zur Finanzierung des Neubaus im Prinz-Eugen-Park wurden in 2018 Darlehensverträge mit einem Darlehensvolumen von insgesamt 21,2 Mio. € abgeschlossen (6 Förderdarlehen mit insgesamt 14,9 Mio. € und ein Kapitalmarktdarlehen mit 6,3 Mio. €). Zusätzlich ist ein Zuschuss im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) von 0,3 Mio. € zugesagt worden. In 2018 wurden von den zugesagten Darlehen 4,5 Mio. € valuiert.

Zudem steht für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf eine Kreditlinie von 10,0 Mio. € zur Verfügung.

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2018 2,4 Mio. €.

Die planmäßigen Tilgungen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau haben trotz der Neuvaluierungen im Berichtsjahr zu einem nahezu unveränderten Zinsaufwand geführt. Das Refinanzierungsrisiko des gesamten Darlehensbestands ist aufgrund der langfristigen Zinsbindungsvereinbarungen sowie der in 2018 vereinbarten Forward-Darlehen nahezu ausgeschlossen.

Wie bereits in den Vorjahren ist dagegen der Zinsaufwand für die Bewertung der langfristigen Verpflichtungen aus Betriebsrentenansprüchen weiter angestiegen.

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 26,6 % in 2017 auf 28,7 % in 2018 etwas erhöht. Ursächlich dafür sind die Darlehensvaluierungen im Berichtsjahr.

Der Cashflow (nach Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)) belief sich in 2018 auf 3,5 Mio. € (in 2017 2,2 Mio. €). In erster Linie ist die Erhöhung auf geringere, zahlungswirksame Instandhaltungsaufwendungen (d.h. ohne Berücksichtigung der Veränderungen von Rückstellungen) zurückzuführen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Liquiditätsausstattung unter Berücksichtigung der eingeräumten Kreditlinie, 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 2018 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung sowie der Neubau- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich in erster Linie durch die bereits angefallenen Planungs- und Bauleistungen für den Neubau im Prinz-Eugen-Park (4,2 Mio. €) erhöht; dem stehen vor allem die planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,5 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich in 2018 vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss weiter erhöht. Durch die Investitionen in den Neubau und die damit verbundene Erhöhung der langfristigen Fremdmittel hat sich jedoch die Eigenkapitalquote von 48,5 % zum Bilanzstichtag 2017 auf 47,0 % zum 31.12.2018 etwas vermindert. Sie ist trotz des Rückgangs branchenüblich und bietet eine hohe Sicherheit für die weiteren Investitionen in den Neubau. Der Anstieg der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel um 2,3 Mio. € beruht vorwiegend auf den Darlehensvalutierungen im Berichtsjahr. Das kurzfristige Vermögen hat sich vor allem durch den Anstieg der liquiden Mittel erhöht. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals wirkt sich im Wesentlichen der Anstieg bei den kurzfristigen Rückstellungen aus.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstockvorräte)	71.152,8	95,2	67.113,1	95,7
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.577,0	4,8	3.001,1	4,3
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>74.729,8</b>	<b>100,0</b>	<b>70.114,2</b>	<b>100,0</b>

<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	35.090,1	47,0	34.009,0	48,5
Langfristiges Fremdkapital	32.052,4	42,9	29.714,4	42,4
Kurzfristiges Fremdkapital	7.587,3	10,1	6.390,8	9,1
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>74.729,8</b>	<b>100,0</b>	<b>70.114,2</b>	<b>100,0</b>

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 4,0 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 1,6 % und ist – wie schon in den Vorjahren – ausschließlich modernisierungsbedingt. Die Fluktuationsrate von 5,2 % entspricht 99 Mieterwechseln (Auszüge) und ist ein weiterer Indikator für den angespannten Mietwohnungsmarkt.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen/Veränderungen bei Einzelwertberichtigungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen, bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) beträgt 1,4 % (2017: 1,7 %). Die Forderungsausfälle summieren sich im Geschäftsjahr auf rd. 24,8 T€ (Vj.: 13,2 T€). Beide Kennzahlen liegen nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau.

Im Jahr 2018 ist die Eigenkapitalrentabilität mit 3,1 % nach 2,6 % in 2017 leicht angestiegen. Die unverändert sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen wirken sich deutlich auf die Eigenkapitalrentabilität aus.

#### Personal

Qualifizierte sowie 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 junge Mitarbeiter/-innen zu Immobilienkaufleuten aus und fördern die Weiterbildung zum/r Immobilienfachwirt/in (IHK).



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 der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### Organe

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist unverändert. In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 21. Juni 2018 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte, Herr Manfred Hemesath und Herr Dr. Daniel Abitor, wiedergewählt. Im Vorstand hat sich in 2018 ebenfalls keine Veränderung ergeben.

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

#### Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird bayernweit bis 2034 ein Bedarf von rd. 944.000 Neubauwohnungen (Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) erwartet. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auf rd. 396.000 prognostiziert, davon entfallen allein rd. 186.000 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 2037 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Dezember 2018 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 Wohnungsangebot kontinuierlich an die sich ändernden Bedürfnisse der Nutzer und an den aktuellen Stand der Gebäudetechnik an.

Das Modernisierungsprogramm 2019 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- die Planung und Vorbereitung der für 2020 vorgesehenen Neugestaltung der Außenanlagen im Renatablock durch die Sanierung der Abwasserleitungen und den Bau einer Heizzentrale. Diese Maßnahmen stehen auch im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Forschungsprojekt unter der Federführung der Beuth Hochschule für Technik Berlin. Ziel des Forschungsprojektes ist es, Energieeffizienz im genossenschaftlichen Wohnen auf Quartiersebene als modulares Instandsetzungsverfahren zu planen und umzusetzen. Weitere Projektbeteiligte sind die IREES GmbH – Institut für Ressourceneffizienz und Energiestrategien sowie das Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB;
- die Erneuerung der Aufzüge in den Objekten Schwabing neu und Karwendelstraße;
- die Sanierung der Treppenhäuser im Objekt Birkerblock (Häuser Birkerstraße 31 bis 37) sowie die Entkalkung der Warmwasserleitung und den Austausch der Strangabsperrventile;
- die Erneuerung der Wasser- und Abwasserstränge im Objekt Mustersiedlung.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2019 umfasst ein Volumen von rd. 6,2 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße) wird die in den Vorjahren erstellte Planung für den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse weiter verfolgt. 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 in 2014 eingereichte Bauantrag wurde Ende 2017 aufgrund der Bedenken des Denkmalschutzes teilweise versagt. Wir sind derzeit nach wie vor 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 bislang nicht abschätzen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Abwasserkanäle wird von der Baugenossenschaft seit 2011 durchgeführt. Auch in 2019 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.

### Erwartetes Ergebnis

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – einen Jahresüberschuss zwischen 0,8 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 2019 bei rund 30 % liegen und damit weiterhin viel Potenzial für zukünftige Investitionen bieten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 14 Mio. € für 2019 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

Die finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

	<b>Prognosewert 2019</b>	<b>Ist-Wert 2018</b>	<b>Prognosewert 2018</b>	<b>Vorjahreswert 2017</b>
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm</b> (aufwandswirksam)	5,2 Mio. €	5,5 Mio. €	5,1 Mio. €	5,4 Mio. € *)
<b>Umsatzerlöse</b>	14 Mio. €	14,1 Mio. €	14 Mio. €	13,9 Mio. €
<b>Jahresergebnis</b>	0,8 – 1,4 Mio. €	1,1 Mio. €	0,3 – 0,9 Mio. €	0,9 Mio. €
<b>EK-Rendite</b>	2 – 4 %	3,1 %	1 – 3 %	2,6 %
<b>Kapitaldienstdeckung</b>	30 %	28,7 %	30 – 31 %	26,6 %

\*) Vorjahreswert angepasst

## **II. 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.

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. Risiken aus der zukünftigen Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der leichten Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts in 2018 um 1,4 % folgt nach den Prognosen des ifo Instituts (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.) ein verlangsamer Anstieg in 2019 um 1,1 %, der insbesondere durch die Baukonjunktur und die Konsumausgaben der privaten Haushalte getragen wird. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt und das expandierende Realeinkommen stützen die Binnennachfrage durch ansteigende private Konsumausgaben. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Prognose vom Januar 2019 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,0 %.

Das ifo Institut geht zudem für 2018 von einer weiter zurückgehenden Arbeitslosenquote auf 4,9 % aus. Den Annahmen des ifo Instituts zufolge werden die privaten Konsumausgaben in 2019 um 1,2 % und die Wohnungsbauinvestitionen um 3,9 % steigen.

Für 2019 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 weiter sinkenden Arbeitslosenquote (4,8 %) zu rechnen.

Die Sorgen um das weltweite Handelsklima, die Auswirkungen des „Brexits“, 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.

### Risikobereiche

Die für 2019 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 2018 im Vergleich zu den Vorjahren bei den Wiedervermietungsmieten nochmals etwas erhöht. Die Wiedervermietungsmieten sind demnach in 2018 in München um rund 8,4 % nach rd. 6,7 % im Vorjahr gestiegen (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2017 und 2018; 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 nicht 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 2017 bis 2037 die Einwohnerzahl von München um rund 11,6 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um 9,0 % 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.

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 13 und 62 Jahren) konsequent fortzusetzen.

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 gerade auch nach den in 2018 genutzten 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 2019 und auf das Neubauvorhaben im Prinz-Eugen-Park sind wegen der abgeschlossenen, 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 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, insbesondere im energetischen Bereich. Einen weiteren Unsicherheitsfaktor in diesem Bereich stellen die begrenzten Kapazitäten der Baufirmen und Handwerker dar.

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

### **III. Chancenbericht**

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 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.

Das von der Landeshauptstadt München in 2016 beschlossene Förderprogramm „Wohnen in München VI“ kann zudem für unsere Genossenschaft neben dem aktuellen Neubauvorhaben im Prinz-Eugen-Park noch weitere Möglichkeiten eröffnen, in München den Bestand an preiswerten Wohnungen durch zusätzliche Neubaumaßnahmen mittel- bis langfristig zu erweitern.

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 zukunftsweisende Mobilitätskonzepte im Quartier liegen vielversprechende Konzepte vor, die gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen in 2017 zur Gründung der Isarwatt eG geführt haben. Mit Hilfe dieses gemeinsamen Dienstleisters von und für Münchner Wohnungsunternehmen können innovative Konzepte in den Bereichen Energie und Mobilität umgesetzt werden. Derzeit wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von verschiedenen Wohnanlagen der Baugenossenschaft geprüft. Den Bewohnern dieser Objekte wird nach der Errichtung der Photovoltaikanlagen von der Isarwatt eG ein nachhaltiges und preislich attraktives Mieterstrommodell für den lokal erzeugten Strom angeboten.

#### **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.

Zur Sicherung des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wurde ein Forward-Darlehen (d.h. Darlehen, das erst nach einer festgelegten Vorlaufzeit nach Vertragsabschluss ausbezahlt wird) in Höhe von 5,7 Mio. € zum 30. Juni 2022 abgeschlossen. Zudem wurde bei einem Darlehen (2,0 Mio. €) mit Wirkung zum 1. Januar 2021 eine Anschlussfinanzierung vereinbart.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Neubauvorhabens im Prinz-Eugen-Park wurde zur Absicherung des KfW-Förderdarlehens *Energieeffizient Bauen* in Höhe von 8,9 Mio. € ebenfalls ein Forward-Darlehen in Höhe der verbleibenden Restschuld abgeschlossen.

München, den 1. März 2019

Rainer Arndt  
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff  
(Vorstand)

## **Bericht des Aufsichtsrats**

### **Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2018**

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie in drei 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 die Verhandlungen zur Vorbereitung der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG, das Neubau- und Modernisierungsprogramm, die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Geschäftsbericht, Investitionsentscheidungen sowie das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG.

Die Schwerpunkte der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates bildeten die Bereiche Vergabe von Wohnungen und Plausibilisierung der Berichterstattung.

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 4.3.2019 bis 15.3.2019 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 2018 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 2018**

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2018 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 15. Mai 2019 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Mitgliederversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 16. Mai 2019

Manfred Hemesath  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

<u>Aktivseite</u>	<u>Geschäftsjahr 2018</u>		<u>Geschäftsjahr 2017</u>	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		25.626,89 €		36.219,10 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.186.358,68 €		59.357.924,91 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	780.530,98 €		817.462,82 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €		5.602.748,37 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.326,85 €		192.009,64 €	
Anlagen im Bau	10.516.317,52 €		- €	
Bauvorbereitungskosten	<u>55.891,00 €</u>	71.074.317,43 €	<u>1.099.818,49 €</u>	67.069.964,23 €
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	46.035,33 €		- €	
Andere Finanzanlagen	<u>6.922,00 €</u>	52.957,33 €	<u>6.922,00 €</u>	6.922,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		71.152.901,65 €		67.113.105,33 €
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		2.909.747,80 €		2.880.933,70 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	33.006,72 €		48.784,29 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>51.801,64 €</u>	84.808,36 €	<u>59.789,24 €</u>	108.573,53 €
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		575.987,42 €		11.081,58 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		543,46 €		519,96 €
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<u>5.837,17 €</u>		<u>- €</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>74.729.825,86 €</u>		<u>70.114.214,10 €</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		54.540,81 €		52.808,85 €

<u>Passivseite</u>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>		<b>Geschäftsjahr 2017</b>	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.330,00 €		54.180,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	2.413.400,00 €		2.329.740,00 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	2.470.730,00 €	- €	2.383.920,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 130,00 €				
<b>Kapitalrücklage</b>		106.553,83 €		102.033,83 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.291.390,00 €		1.291.390,00 €	
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36 €		516.091,36 €	
Andere Ergebnisrücklagen	30.415.792,98 €	32.223.274,34 €	29.620.238,08 €	31.427.719,44 €
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 95.554,90 €				(67.261,14 €)
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 700.000,00 €				(700.000,00 €)
<b>Bilanzgewinn</b>		382.409,86 €		184.966,70 €
<b>Eigenkapital gesamt</b>		35.182.968,03 €		34.098.639,97 €
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen	1.330.407,00 €		1.241.103,00 €	
Steuerrückstellungen	122.200,72 €		118.711,87 €	
Sonstige Rückstellungen	2.866.055,00 €	4.318.662,72 €	1.621.854,37 €	2.981.669,24 €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.992.737,14 €		26.365.982,17 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.758.012,69 €		2.403.841,55 €	
Erhaltene Anzahlungen	3.307.641,71 €		3.247.704,06 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.002,83 €		13.689,08 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.010.444,57 €		939.966,58 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	34.482,05 €	35.193.320,99 €	36.179,21 €	33.007.362,65 €
davon aus Steuern: 18.254,71 €				(19.271,07 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 825,27 €				(0,00 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		34.874,12 €		26.542,24 €
<b>Bilanzsumme</b>		74.729.825,86 €		70.114.214,10 €
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		54.540,81 €		52.808,85 €

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		14.138.405,25 €		13.915.884,68 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen		154,58 €		149,14 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		28.814,10 €		- 40.725,42 €
Sonstige betriebliche Erträge		491.048,74 €		265.999,61 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	9.030.319,49 €		8.960.775,57 €	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.509,75 €	9.034.829,24 €	4.381,58 €	8.965.157,15 €
<b>Rohergebnis</b>		5.623.593,43 €		5.176.150,86 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.264.738,94 €		1.282.028,50 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	243.438,05 €	1.508.176,99 €	287.861,09 €	1.569.889,59 €
davon für Altersversorgung		59.232,74 €		(89.687,10 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.512.802,87 €		1.338.430,94 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		554.715,23 €		447.392,73 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	258,01 €		20,28 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	874,71 €	1.132,72 €	944,65 €	964,93 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		917.875,74 €		889.171,39 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		42.009,04 €		40.449,75 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.089.146,28 €		891.781,39 €
Sonstige Steuern		6.736,42 €		6.814,69 €
<b>Jahresüberschuss</b>		1.082.409,86 €		884.966,70 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		700.000,00 €		700.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		382.409,86 €		184.966,70 €

### **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 erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

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

#### **B. 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.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen 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

Der Umbau einer ehemaligen Gaststätte zu einer Büroeinheit im Geschäftsjahr wurde als nachträgliche Herstellungskosten des Mietwohngebäudes erfasst. Ebenso wurden die in den Vorjahren erfolgten Umbauten von ehemaligen Gewerbeeinheiten zu einer Wohnung bzw. zu einem Mietertreffpunkt als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Sämtliche nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die verbleibende Restnutzungsdauer verteilt.

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 250,00 € 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 Umlaufvermögen wurde mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Januar 2018 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 3,21 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die in den sonstigen Rückstellungen enthaltenen Altersteilzeitverpflichtungen wurden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Dabei wurden der Berechnung als Rechnungszinssatz 0,88 % (angenommene Restlaufzeit 2 Jahre) gemäß RückAbzinsV sowie künftige Gehaltssteigerungen von 2% zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

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

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten mit 2.909,7 T€ (Vj. 2.880,9 T€) 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 (Sicherheitsleistungen für lfd. Bau- vorhaben)	17.780,00 €	6.700,00 €

### Rückstellungen

Die sich bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus den beiden unterschiedlichen Zinssätzen für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergebende Wertdifferenz beträgt 150.910 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

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	2.190,0 T€	(1.144,5 T€)
- für ausstehende Rechnungen	324,0 T€	(131,0 T€)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	104,0 T€	(100,0 T€)
- für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	60,0 T€	(60,0 T€)

Der Erfüllungsbetrag der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen betrug zum Bilanzstichtag 62,6 T€. Das als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende, an den Berechtigten verpfändete Bankguthaben in Höhe von 68,4 T€ wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. zum 31.12.2018 mit dem Rückstellungsbetrag verrechnet.

## Verbindlichkeiten

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

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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 Sonstige betriebliche Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
• aus Zuschreibung bzw. Nachaktivierung von Herstellungskosten infolge einer steuerlichen Betriebsprüfung	244,9 T€	(0,0 T€)
• aus Versicherungserstattungen	96,4 T€	(74,3 T€)

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren in Höhe von 724 € (Vj. 915 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 117.166 € (Vj. 93.629 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	5	
Technische Mitarbeiter	2		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	7	0	13
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 1.502 T€, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus einem im vorletzten Geschäftsjahr abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag, in dem sich die Genossenschaft verpflichtet hat, eine Wohnanlage mit ca. 8.415 qm Geschossfläche bezugsfertig zu erstellen. Den noch zu erwartenden Kosten in Höhe von 18.437 T€ stehen noch nicht abgerufene Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 16.935 T€ gegenüber.

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 13 und 62 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 37.873 T€ werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

3. Mitglieder des Vorstandes:

Technischer Vorstand:

Rainer Arndt

Bautechniker IHK

Kaufmännischer Vorstand:

Ulrich Brüggerhoff

Diplom-Ökonom,  
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

4. 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

5. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2018	2.189
Zugang 2018	118
Abgang 2018	74
<b>Bestand 31.12.2018</b>	<b>2.233</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 83.660,00 erhöht.

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

7. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand hat auf Grundlage der Satzung vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.082.409,86 einen Betrag in Höhe von € 700.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	92.887,20 €
Einstellung in Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	<u>289.522,66 €</u>
Bilanzgewinn	<u>382.409,86 €</u>

8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

München, den 1. März 2019

Rainer Arndt  
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff  
(Vorstand)

# 1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Anschaffungs- und Herabsetzungskosten				Kumuliert) Abschreibungen				Buchwert			
			Abgänge	Umzuschreibungen		Zuschreibungen	Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umzuschreibungen			Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)		
				Zugänge	Abgänge				Zugänge	Abgänge				
<b>I. Immaterielle Vermögensgüter</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.497,04 €	2.200,00 €	1.997,00 €	- €	- €	68.700,04 €	32.277,94 €	12.762,21 €	1.997,00 €	- €	45.073,15 €	28.626,86 €	36.519,10 €	
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	90.090.092,20 €	1.022.099,52 €	39.904,00 €	- €	- €	92.238.216,69 €	31.332.167,29 €	14.02.617,17 €	- €	- €	33.065.167,01 €	59.186.356,68 €	99.357.624,91 €	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.288.098,23 €	- €	- €	- €	- €	1.288.098,23 €	470.625,41 €	38.931,84 €	- €	- €	507.257,25 €	789.530,98 €	817.462,82 €	
4. Technische Anlagen und Maschinen	5.602.748,37 €	- €	- €	- €	- €	341.892,40 €	- €	- €	- €	- €	341.892,40 €	5.602.748,37 €	- €	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.676,54 €	- €	- €	- €	- €	26.676,54 €	- €	- €	- €	- €	26.676,54 €	- €	- €	
6. Anlagen im Bau	708.788,78 €	61.965,22 €	82.304,20 €	- €	- €	888.449,80 €	516.779,14 €	60.469,65 €	82.177,94 €	- €	485.122,95 €	193.326,86 €	192.009,64 €	
7. Bauverbringungskosten	- €	4.211.334,06 €	- €	- €	- €	55.891,00 €	- €	- €	- €	- €	103.163.17,52 €	55.891,00 €	- €	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>99.416.202,61 €</b>	<b>5.295.594,80 €</b>	<b>118.208,20 €</b>	<b>6.304.783,46 €</b>	<b>6.304.783,46 €</b>	<b>581.944,97 €</b>	<b>105.158.531,18 €</b>	<b>13.801.010,86 €</b>	<b>82.177,94 €</b>	<b>- €</b>	<b>317.082,59 €</b>	<b>34.081.121,78 €</b>	<b>71.073.317,42 €</b>	<b>67.889.964,23 €</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>														
1. Sonstige Ausleihungen	- €	46.035,33 €	- €	- €	- €	46.035,33 €	- €	- €	- €	- €	- €	46.035,33 €	- €	
2. Andere Finanzanlagen	6.922,00 €	- €	- €	- €	- €	6.922,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	6.922,00 €	6.922,00 €	
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>6.922,00 €</b>	<b>46.035,33 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>52.957,33 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>52.957,33 €</b>	<b>6.922,00 €</b>	
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>99.423.124,61 €</b>	<b>5.341.630,13 €</b>	<b>120.206,20 €</b>	<b>6.304.783,46 €</b>	<b>6.304.783,46 €</b>	<b>581.944,97 €</b>	<b>105.277.188,56 €</b>	<b>13.812.802,87 €</b>	<b>84.114,84 €</b>	<b>- €</b>	<b>317.082,59 €</b>	<b>34.124.289,10 €</b>	<b>71.125.901,83 €</b>	<b>67.143.105,33 €</b>

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2018 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	23.992.737,14 € (26.365.982,17 €)	2.377.509,67 € (7.177.618,11 €)	6.600.613,00 € (6.698.122,89 €)	15.014.614,47 € (12.490.241,17 €)	23.987.837,14 € (21.264.612,34 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.758.012,69 € (2.403.841,55 €)	148.956,21 € (148.491,36 €)	1.416.987,25 € (624.615,96 €)	5.192.069,23 € (1.630.734,23 €)	6.758.012,69 € (2.403.841,55 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.307.641,71 € (3.247.704,06 €)	3.307.641,71 € (3.247.704,06 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.002,83 € (13.689,08 €)	90.002,83 € (13.689,08 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.010.444,57 € (939.966,58 €)	979.183,08 € (908.680,70 €)	31.261,49 € (31.285,88 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	34.482,05 € (36.179,21 €)	23.717,74 € (25.095,54 €)		10.764,31 € (11.083,67 €)		
Gesamtbetrag	35.193.320,99 € (33.007.362,65 €)	6.927.011,24 € (11.521.278,85 €)	8.048.861,74 € (7.354.024,73 €)	20.217.448,01 € (14.132.059,07 €)	30.745.849,83 € (23.668.453,89 €)	

\* GPR=Grundpfandrecht