

Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss

2015



Ihr Team der Baugenossenschaft

„Wohnen Sie mit uns!“

Geschäftsbericht 2015

mit Lagebericht und Jahresabschluss

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

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

Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung 2015 erfolgte am 17.06.2015 in München.

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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

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

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

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

II. Ziele und Strategien

Gestiegene Ansprüche an das Wohnen, die Auswirkungen des 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

Nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) im Jahr 2015 – im Vergleich zum Vorjahr – um 1,7 % gestiegen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich der Arbeitsmarkt 2015 sehr günstig entwickelt; die Arbeitslosenquote hat sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 % vermindert.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes vom Februar 2016 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – im Vergleich zu 2014 – um 2,8 % gestiegen und hat so auch in 2015 zur weiteren Belebung der Inlandsnachfrage beigetragen.

Die privaten und staatlichen Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2015 um 2,0 % (preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2014 angestiegen.

Die Zinsen für langfristige Baufinanzierungsdarlehen mit fester Zinsbindung sind seit Beginn der massiven Senkung der Leitzinsen durch die Notenbanken im 2. Halbjahr 2008 – verglichen mit den langjährigen Durchschnittswerten – nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und in 2015 nahezu unverändert zum Vorjahr geblieben.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich in der Bundesrepublik in 2015 die Bauinvestitionen – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt nur um 0,3 %, im Teilssegment Wohnbauten um 1,6 % erhöht.

Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der (Miet-)Wohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Als unmittelbare Folge sind die Mieten in München auch 2015 wieder gestiegen. Der Mietpreis für Altbauwohnungen (Baujahr vor 1950) mit gutem Wohnwert ist gemäß dem IVD-Marktbericht (IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH) in 2015 auf durchschnittlich 16,10 € je m² gestiegen. Für Bestandswohnungen (Baujahr nach 1950) liegt die Miethöhe danach durchschnittlich bei 14,70 € je m². Gemäß IVD sind in München die Mieten zwischen 1995 und 2015 um rd. 60 % gestiegen, das verfügbare Einkommen der Haushalte hat sich in diesem Zeitraum lediglich um 48,0 % erhöht. Eine weitere erhebliche Belastung für die privaten Mieterhaushalte geht von deutlich steigenden Nebenkosten aus.

Der Anstieg der Mietpreise war auch in 2015 nicht nur in München festzustellen, sondern – gemäß dem IVD-Marktbericht – wie bereits in den letzten Jahren ein bayernweiter Trend. Das Missverhältnis zwischen der starken Zuwanderung in die Ballungsräume und den Fertigstellungszahlen bei Wohnungsneubauten wird nach Einschätzung des IVD diese Tendenz weiter verstärken. Insbesondere im einfachen und mittleren Preissegment ist gemäß den Untersuchungen des IVD die Situation als besonders kritisch einzustufen.

In 2014 wurden in Bayern 51.524 Wohnungen fertiggestellt. Nach den aktuellen Monatszahlen hat sich bei der Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2015 im Vergleich zum Vorjahr – in 2014 wurden Genehmigungen für den Bau von 58.761 Wohnungen erteilt – keine signifikante Änderung ergeben (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Wir erwarten deshalb, dass sich auch in Zukunft vor allem in den Ballungsräumen die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt nicht 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 in 2015 bildete neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit. Zudem wurde in 2015 der Ausbau des Dachgeschosses in der Birkerstraße 39 mit insgesamt 3 Wohnungen abgeschlossen.

Der zum 31.12.2015 bewirtschaftete Bestand der Baugenossenschaft umfasst 1.901 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 118.200 qm.

Aufgrund des nochmals 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 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.

Die Ergebnisse der im Herbst 2014 durchgeführten Mitgliederbefragung haben gezeigt, dass die große Mehrheit unserer Mitglieder gerne bei der Baugenossenschaft wohnt, das Preis-/Leistungsverhältnis als angemessen bezeichnet und den gebotenen Service schätzt.

Die Ergebnisse der Mitgliederbefragung sind in die aktuellen Planungen der Modernisierungsmaßnahmen bereits eingeflossen und werden auch zukünftig berücksichtigt.

Insbesondere im Bereich der Treppenhausreinigung wurde großer Wert auf eine spürbare Verbesserung der Reinigungsqualität durch eine bessere Steuerung der externen Dienstleister gelegt. Hier sind wir aber auch zukünftig auf die Mitwirkung unserer Mitglieder angewiesen, um Mängel bei der Reinigung zeitnah konsequent verfolgen und abstellen zu können.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2015

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Baugenossenschaft insgesamt 6,1 Mio. € für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie für Planungsleistungen für Dachgeschossausbauten aufgewendet (nach 7,1 Mio. € im Jahr 2014). Die hohen Investitionen sind das Ergebnis der mittel- bis langfristigen Strategie, die gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt wurde. Die deutliche Verbesserung der Bausubstanz steht dabei ebenso im Fokus wie die Aufwertung und Ausweitung des Bestandes durch Dachgeschossausbauten sowie Neubaumaßnahmen.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von 97 Wohnungen – vorwiegend bei Mieterwechsel – sowie eines Kindergartens und den über 2.100 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2015 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 energetische Verbesserungen in Kombination mit einer funktionellen und optischen Aufwertung unserer Wohnanlagen.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind folgende Projekte besonders hervorzuheben:

- Im Objekt Möblinger Straße in Mühldorf wurde erstmalig eine Zentralheizung (Erdgasheizung mit Brennwerttechnik) eingebaut, die die bisherigen Öleinzelföfen ersetzt. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden auch die Badezimmer erneuert sowie die oberste Geschossdecke und die Kellerdecke gedämmt.
- Im Geschäftsjahr wurde die Modernisierung der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren, der Anbau von Vordächern sowie die Verbesserung des Brandschutzes gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes im Objekt Mustersiedlung fortgeführt (Bauabschnitte IV-VI). Ausgeführt wurden die Arbeiten in den Häusern Richelstraße 32-38 sowie Arnulfstraße 117-127 und 143-153.
- Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße) 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 in dem beantragten Umfang 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 gehen derzeit davon aus, dass eine Umplanung verbunden mit einem möglicherweise langwierigen Abstimmungsprozess mit den zuständigen Behörden notwendig werden wird. Wann mit der Ausführung der Maßnahmen begonnen werden kann, lässt sich deshalb noch nicht abschätzen.

Unser Ziel bleibt dabei unverändert die Anpassung des Objekts an die steigenden Erwartungen hinsichtlich der Energieeffizienz, der Auswirkungen des demographischen Wandels und der starken Nachfrage nach zusätzlichem genossenschaftlichen Wohnraum.

Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die planmäßigen Tilgungen sowie durch die Neuvaluierung eines KfW-Förderdarlehens in Höhe von 1,0 Mio. € geprägt. Daneben wurde 2015 ein Kapitalmarktdarlehen nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist mit einer Restschuld von insgesamt 0,2 Mio. € zurückgeführt.

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:

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)	1.249,3	454,1
Kapitaldisposition	0,4	1,4
Sonstiger und a.o. Bereich	- 416,4	62,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 38,6	- 37,5
Jahresüberschuss	794,7	480,4

Die Umsatzerlöse sind in 2015 nahezu konstant geblieben. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen haben sich im Geschäftsjahr 2015 – im Vergleich zum Vorjahr – lediglich um 0,7 % auf 13,8 Mio. € erhöht. Hier macht sich auch der Rückgang der von der Deutschen Post Real Estate Germany GmbH gewährten Aufwendungszuschüsse bemerkbar.

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. € geringeren Instandhaltungsaufwendungen erhöht. Zudem wirken sich die gestiegenen Mieterträge (0,2 Mio. €) und rückläufige Zinsaufwendungen (0,1 Mio. €) positiv auf das Ergebnis aus.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend in 2015 auf rd. 42,00 €, nach rd. 48,00 € in 2014, vermindert. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m² Wohn- und Nutzfläche rd. 50,00 € (im Vj. rd. 58,00 €) 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 hat sich das Ergebnis aus diesem Bereich weiter reduziert.

Der sonstige Bereich umfasst im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf die Planungskosten für die – in dieser Form aus Gründen des Denkmalschutzes 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 2015

Im Geschäftsjahr wurde ein KfW-Darlehen im Umfang von 1,0 Mio. € für die energetische Modernisierung des Hauses Birkerstraße 39 (Teil des Objekts Birkerblock) valutiert. Ein Darlehen in Höhe von 0,2 Mio. € wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist außerplanmäßig getilgt.

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

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2015 1,9 Mio. €.

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

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel in Relation zur Jahres-sollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 24,7 % in 2014 auf 26,4 % in 2015 erhöht. Ursächlich dafür sind die ganzjährigen Auswirkungen der Darlehnsvalutierungen in 2014. Dadurch ist der Rückgang durch die laufende und außerplanmäßige Entschuldung sowie durch das weiterhin rückläufige Zinsniveau nicht direkt sichtbar.

Der Cashflow (nach DVFA/SG) belief sich in 2015 auf 2,8 Mio. € (in 2014 1,6 Mio. €). In erster Linie ist der Anstieg auf die verminderten 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 2015 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung und Modernisierungstätigkeit geprägt.

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

- durch den erstmaligen Einbau einer Zentralheizung verbunden mit einer Modernisierung der Versorgungsstränge und der Badezimmer im Objekt Mühlendorf, Mößlinger Straße,
- durch die Fertigstellung des Ausbaus von drei neuen Dachgeschosswohnungen in München, Objekt Birkerblock sowie
- durch die Dämmung der obersten Geschossdecke in diversen Objekten.

Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,4 Mio. € auf den Gebäudebestand und außerplanmäßige Abschreibungen auf Planungsleistungen in Höhe von 0,3 Mio. € gegenüber. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen die Planungskosten für Dachgeschlossausbauten und für die umfassende Modernisierung des Objekts Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße in Schwabing (München). Diese Abschreibung wurde notwendig, da die Maßnahme in dem beantragten Umfang aufgrund der Bedenken des Denkmalschutzes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht umgesetzt werden darf. Eine schriftliche Stellungnahme der Genehmigungsbehörde steht bislang noch aus.

Das Eigenkapital hat sich auch in 2015 wieder vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss erhöht, damit wurde die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 49 % und ist branchenüblich. Der Rückgang der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel beruht auf den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1,9 Mio. € und außerplanmäßigen Tilgungen von 0,2 Mio. €. Dem steht im Berichtsjahr die Neuvaluierung eines Förderdarlehens der KfW mit 1,0 Mio. € gegenüber. Per Saldo ist unter Berücksichtigung der weiteren Einflussfaktoren das langfristige Fremdkapital um 0,9 Mio. € gesunken. Das kurzfristige Fremdkapital ist nahezu unverändert (Rückgang um 0,1 Mio. €).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstückerlöse)	63.228,6	94,8	63.776,7	95,4
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.433,6	5,2	3.099,5	4,6
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	66.662,2	100,0	66.876,2	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	32.554,9	48,8	31.796,8	47,5
Langfristiges Fremdkapital	27.805,4	41,7	28.664,5	42,9
Kurzfristiges Fremdkapital	6.301,9	9,5	6.414,9	9,6
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	66.662,2	100,0	66.876,2	100,0

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 2,9 Mio. € vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Beleihungsreserven der genossenschaftseigenen Grundstücke, die aufgrund der Tilgungen und der Investitionen in den Bestand weiter gestiegen sind, bieten unverändert eine hohe Sicherheit für zukünftige Investitionen. Damit ist eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Die Tatsache, dass sich nach wie vor ein bedeutender Teil der Wohnanlagen der Genossenschaft auf Erbbaurechtsgrundstücken befindet, stellt auch nach den Grundstückserwerben in München Pasing (2012), Rosenheim (2013) und München Neuhausen (2014) weiterhin eine große Herausforderung für die nachhaltige Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die langfristige Strategie der Baugenossenschaft beinhaltet deshalb, den in den Vorjahren eingeschlagenen Weg des Erwerbs dieser Grundstücke bereits vor dem Auslaufen der Erbbaurechtsverträge (Restlaufzeit zwischen 16 und 65 Jahren) konsequent fortzusetzen. In 2015 wurden wieder Verhandlungen mit dem Erbbaurechtsgeber über den Erwerb eines weiteren Grundstücks aufgenommen.

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 unverändert bei 1,3 % und ist ausschließlich modernisierungsbedingt. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war im gesamten Geschäftsjahr 2015 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate blieb unverändert bei 6,0 %. Dies entspricht 114 Mieterwechseln (Auszüge).

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen/Veränderungen bei Einzelwertberichtigungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen, bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) beträgt 1,1 % (2014: 1,1 %). Die Forderungsausfälle betragen rd. 3,5 T€ (Vj.: 13,5 T€). Beide Kennzahlen liegen damit nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Jahr 2015 auf 2,6 % nach 1,6 % in 2014 leicht verbessert. Die insgesamt 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 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 im Herbst 2014 durchgeführte Mitgliederbefragung hat unsere Strategie bestätigt. Über 80 % der befragten Mitglieder haben den Service der Baugenossenschaft mit gut bzw. sehr gut bewertet.

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

Organe

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist unverändert. In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 17. Juni 2015 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte, Herr Manfred Hemesath und Herr Dr. Daniel Abitor, wiedergewählt. Im Vorstand hat sich in 2015 ebenfalls keine Veränderung ergeben.

C. Nachtragsbericht

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

D. Prognose-, Risiko und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird bayernweit bis 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 Raumordnungsregion München. Auch im Oberland und in Südostbayern besteht ein erheblicher Neubaubedarf.

Diese Prognose beinhaltet noch nicht den sich ergebenden Zusatzbedarf an Wohnraum durch die stark gestiegene Zahl von Flüchtlingen.

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

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

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

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 2016 umfasst folgende größere Maßnahmen:

- den Austausch der Haustüren, die Anbringung von Vordächern, den Einbau einer Sprechanlage, neue Briefkästen und die Verbesserung der Wohnungseingangstüren in der Mustersiedlung (Gebäude Arnulfstraße 129-141; Bauabschnitt VII);
- den Austausch der Zentralheizung (Erdgasheizung mit Brennwerttechnik oder ggf. Fernwärme) im Objekt Schwabing, Angerer-, Erich-Kästner-Straße;
- die Fortsetzung der in 2015 begonnenen Planungen für die Erneuerung der Haustechnik mit einem zukünftig möglichst hohen Anteil von regenerativer Energie bei der Wärmeerzeugung in der Wohnanlage in Germering. In Abhängigkeit von der Zusage der angefragten Fördermittel und der sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Situation wird die Maßnahme in 2016 entweder mit Wärmepumpentechnik oder konventionell mit Erdgasheizung (Brennwerttechnik) realisiert.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2016 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 2016 werden die Überprüfung und Sanierung der Abwasserkanäle fortgesetzt. Die zu erwartenden Kosten für die aufgrund der bisherigen Untersuchungen 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.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir unter Berücksichtigung des geplanten Modernisierungsbudgets einen Jahresüberschuss zwischen 0,4 Mio. € und 1,0 Mio. €.

Neubauplanung

Im Oktober 2015 erhielt die Genossenschaft die Zusage der Landeshauptstadt München für ein städtisches Wohnungsbaugrundstück auf dem Areal der früheren Prinz-Eugen-Kaserne in München Oberföhring. Entsprechend der Ausschreibung des Grundstücks ist darauf eine Wohnbebauung mit einer Geschossfläche von rd. 8.400 qm für ca. 85 Wohnungen zulässig. Die Baugenossenschaft hat sich mit ihrer Bewerbung für dieses Baufeld 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.

Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Auswahl des Architekturbüros und der Fachplaner. Wir rechnen damit, die Planungsphase mit dem Bauantrag im 1. Halbjahr 2017 abschließen und nach dem Vorliegen der notwendigen Genehmigungen zeitnah mit dem Bauvorhaben beginnen zu können.

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

II. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Zusammenarbeit mit dem 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.

Das Spannungsfeld zwischen den Anforderungen aus dem demografischen Wandel, den zunehmenden energetischen Vorgaben sowie der genossenschaftlichen Zielsetzung des preiswerten Wohnens soll nach Möglichkeit als Forschungsprojekt auf Basis der bestehenden Kooperation zukünftig noch intensiver untersucht werden. Die Zwischenergebnisse der bisherigen Untersuchungen wurden auf der 18. Jahrestagung – Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., im November 2015 in Berlin vorgestellt. Im Dezember 2015 haben wir einen gemeinsamen Workshop mit interessierten Vertretern diverser Wohnungsgenossenschaften zu dieser Thematik durchgeführt.

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

2. Chancen und Risiken aus der zukünftigen Entwicklung

Der moderaten Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts in 2015 um 1,7 % folgt nach den Prognosen des ifo Instituts (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.) ein etwas stärkerer Anstieg in 2016 um 1,9 %, der auch auf die Mehrausgaben des Staates aufgrund der Flüchtlingsmigration zurückzuführen sein wird. Die aktuelle Konjunkturentwicklung wird demnach vor allem von der Binnennachfrage gestützt, insbesondere der Konsum stellt die treibende Kraft dar. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Prognose vom Januar 2015 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,7 %.

Das ifo Institut geht zudem für 2016 von einer nahezu gleichbleibenden Arbeitslosenquote von 6,4 % aus. Den Annahmen des ifo Instituts zufolge werden die privaten Konsumausgaben in 2016 um 2,0 % und die Wohnungsbauinvestitionen um 2,6 % steigen.

Für 2016 ist auch nach der Berechnung des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel mit einer weiteren leichten Zunahme des Wachstums des Bruttoinlandsprodukts um 2,2 % und einer in etwa gleichbleibenden Arbeitslosenquote zu rechnen.

Die Auswirkungen der geopolitischen Risiken (vor allem die Konflikte im Nahen Osten), die damit verbundenen großen Flüchtlingsströme sowie die Folgen der erheblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen den Staaten in der Eurozone führen aus unserer Sicht zu schwierig einzuschätzenden Risiken für die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Zudem sind die langfristigen Auswirkungen der stark expansiven Geld- und Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank derzeit nicht abschätzbar.

Die für 2016 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 in den Jahren 2014 und 2015 abgeschwächt. Die Wiedervermietungsflächen sind demnach in 2015 in München um rund 3,6 % gestiegen (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2015; Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Die von der Bundesregierung in 2015 beschlossene „Mietpreisbremse“ wird unserer Einschätzung nach nur kurzfristig einen preisdämpfenden Effekt auf das Mietniveau im Großraum München haben. Die Ursache für den starken Anstieg der Mietpreise – eine immer stärker wachsende Nachfrage trifft auf ein nahezu konstantes Angebot an Wohnungen – wird dadurch nicht beseitigt.

Langfristig wird gemäß der Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zur Entwicklung der Bevölkerung in Bayern und speziell im Ballungsraum München die Bevölkerungszahl in München deutlich anwachsen. Demnach soll von 2015 bis 2034 die Einwohnerzahl von München um gut 13 % 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 Mietpreisrisiko gerechnet werden.

Unter den prognostizierten Rahmenbedingungen wird sich der Nutzen für die Mitglieder weiter erhöhen. Dazu zählen wir nicht nur preiswerte Mieten in einem aus Mietersicht immer schwieriger werdenden Umfeld, sondern auch die geplanten Zusatzdienstleistungen wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen sowie weitere Angebote im Bereich des Mitgliederservices. Die in 2014 durchgeführte Befragung der Mitglieder hat ergeben, dass eine große Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement besteht. Die Herausforderung besteht in der Koordination der sich daraus ergebenden Möglichkeiten mit dem Bedarf an Mitgliederserviceleistungen. In diesem Zusammenhang ist auch der Nachbarschaftstreff in der Arnulfstraße 107 (München Neuhausen) hervorzuheben, der das genossenschaftliche Miteinander mit diversen Vortrags- und Mitmachangeboten seit 2014 stärkt.

Das von der Landeshauptstadt München angebotene Förderprogramm „Wohnen in München V“ bzw. das derzeit in Vorbereitung befindliche Nachfolgeprogramm „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.

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

Sollten sich die Finanzierungsbedingungen zukünftig deutlich verschlechtern, wird dies zu spürbaren Auswirkungen auf die anstehenden Investitionsentscheidungen führen. Nennenswerte Auswirkungen auf das zu erwartende Jahresergebnis 2016 sind wegen der langfristigen Verträge dagegen nicht zu befürchten.

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

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

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

Das Risiko, die Umsatzprognose von 14 Mio. € für 2015 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als relativ gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

München, den 5. März 2016

Rainer Arndt
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

Bericht des Aufsichtsrats

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in zehn 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- und weitere Investitionsentscheidungen sowie das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG.

Die Schwerpunkte der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates bildeten die Bereiche Dachgeschossausbau des Objekts Schwabing alt (mit 15 zusätzlichen Wohnungen und einer Tiefgarage), die Führung der Mitgliederliste sowie die Lohn- und Gehaltsabrechnung.

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 7.3.2016 bis 18.3.2016 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 2015 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 2015

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2015 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 12. Mai 2016 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Generalversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 13. Mai 2016

Manfred Hemesath
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

<u>Aktivseite</u>	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		41.440,25 €		10.632,99 €
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.637.179,37 €		62.043.164,89 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	891.326,50 €		928.258,34 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €		341.892,40 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.390,48 €		180.320,42 €	
Anlagen im Bau	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	<u>106.471,87 €</u>	63.185.260,62 €	<u>270.551,51 €</u>	63.764.187,56 €
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.870,00 €</u>		<u>1.870,00 €</u>
Anlagevermögen insgesamt		63.228.570,87 €		63.776.690,55 €
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.925.663,67 €		2.944.923,34 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	40.209,36 €		36.389,81 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>55.058,85 €</u>	95.268,21 €	<u>104.516,93 €</u>	140.906,74 €
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		410.671,76 €		12.563,06 €
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.061,24 €</u>		<u>1.144,47 €</u>
Bilanzsumme		<u>66.662.235,75 €</u>		<u>66.876.228,16 €</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		61.926,01 €		60.623,12 €

<u>Passivseite</u>	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.540,00 €		121.590,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	2.200.130,00 €		2.133.450,00 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	2.299.670,00 €	630,00 €	2.255.670,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 460,00 €				(1.620,00 €)
Kapitalrücklage		94.753,83 €		90.273,83 €
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.291.390,00 €		1.291.390,00 €	
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €				(250.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36 €		516.091,36 €	
Andere Ergebnisrücklagen	28.243.580,28 €	30.051.061,64 €	27.486.362,67 €	29.293.844,03 €
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 157.217,61 €				(98.683,05 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000,00 €				(240.000,00 €)
Bilanzgewinn		194.734,66 €		240.359,61 €
Eigenkapital gesamt		32.640.220,13 €		31.880.147,47 €
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1.149.527,00 €		1.070.120,00 €	
Steuerrückstellungen	111.452,41 €		107.795,82 €	
Sonstige Rückstellungen	2.193.685,36 €	3.454.664,77 €	1.838.286,58 €	3.016.202,40 €
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.971.369,25 €		25.093.144,17 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.685.489,51 €		2.817.582,90 €	
Erhaltene Anzahlungen	3.184.763,18 €		3.146.599,09 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.269,95 €		12.270,04 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	640.711,87 €		838.957,07 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	39.459,49 €	30.535.063,25 €	36.229,88 €	31.944.783,15 €
davon aus Steuern: 17.746,27 €				(15.986,20 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		32.287,60 €		35.095,14 €
Bilanzsumme		66.662.235,75 €		66.876.228,16 €
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		61.926,01 €		60.623,12 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		13.757.094,61 €		13.651.575,49 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 19.259,67 €		- 71.470,05 €
Sonstige betriebliche Erträge		247.839,44 €		394.033,08 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.649.410,20 €		9.335.709,65 €	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.001,41 €	8.653.411,61 €	7.625,03 €	9.343.334,68 €
Rohergebnis		5.332.262,77 €		4.630.803,84 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.172.664,48 €		1.154.404,44 €	
b) soziale Abgaben und Auf- wendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	226.856,83 €	1.399.521,31 €	200.796,48 €	1.355.200,92 €
davon für Altersversorgung				33.642,43 € (22.882,81 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		1.636.338,58 €		1.231.335,07 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		457.709,97 €		426.153,33 €
Erträge aus anderen Wert- papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,28 €		23,28 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	868,62 €	891,90 €	1.541,80 €	1.565,08 €
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen		1.003.858,34 €		1.099.590,84 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		835.726,47 €		520.088,76 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.596,97 €		37.580,31 €
Sonstige Steuern		2.394,84 €		2.148,84 €
Jahresüberschuss		794.734,66 €		480.359,61 €
Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss in Ergebnisrücklagen		600.000,00 €		240.000,00 €
Bilanzgewinn		194.734,66 €		240.359,61 €

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen:

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

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

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

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei einem bereits vollständig abgeschriebenen Gebäude wurde nach erfolgtem Dachgeschoßausbau die Nutzungsdauer auf 20 Jahre verlängert.

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 268,2 T€ auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

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.

Das Finanzanlagevermögen wurde mit den Anschaffungskosten ausgewiesen.

Umlaufvermögen:

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten angesetzt.

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

Rückstellungen:

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richtwerttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G) und dem von der Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,89 % (angenommene Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p.a. und die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0,0 % p.a. berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Dabei wurden der Berechnung als Rechnungszinssatz 2,74% (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€ 21,5 wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. zum 31.12.2015 mit dem Rückstellungsbetrag verrechnet. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen betrug zum Bilanzstichtag T€ 53,3.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

	Aanschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2015
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	17.620,16 €	33.276,78 €			6.987,17 €	2.469,52 €	9.456,69 €	41.440,25 €	
<i>Sachanlagen</i>									
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	89.765.019,42 €	852.827,79 €			27.721.854,53 €	1.258.813,31 €	28.980.667,84 €	61.637.179,37 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.288.088,23 €				359.829,89 €	36.931,84 €	396.761,73 €	891.326,50 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €				0,00 €			341.892,40 €	
Maschinen	29.791,25 €				29.791,25 €			0,00 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	628.657,95 €	110.484,91 €	51.304,97 €		448.337,53 €	69.884,29 €	38.774,41 €	208.390,48 €	
Anlagen im Bau	0,00 €				0,00 €			0,00 €	
Bauvorbereitungskosten	270.551,51 €	104.159,98 €	268.239,62 €		0,00 €	268.239,62 €	0,00 €	106.471,87 €	
Summe Sachanlagen	92.324.000,76 €	1.067.472,68 €	319.544,59 €	0,00 €	28.559.813,20 €	1.633.869,06 €	307.014,03 €	63.185.260,62 €	
<i>Finanzanlagen</i>	1.870,00 €							1.870,00 €	
Anlagevermögen insgesamt	92.343.490,92 €	1.100.749,46 €	319.544,59 €	0,00 €	28.566.800,37 €	1.636.338,58 €	307.014,03 €	29.896.124,92 €	63.228.570,87 €

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst 2.925.663,67 € (Vorjahr 2.944.923,34 €) noch nicht abgerechnete Nebenkosten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
- für notwendige Kosten der Sanierung von undichten Grundstücksentwässerungseinrichtungen gemäß Satzung der LH München zum Wasserhaushaltsgesetz	1.315,0 T€	(1.035,0 T€)
- für ausstehende Rechnungen	517,0 T€	(467,0 T€)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	106,0 T€	(117,0 T€)
- für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	60,0 T€	(60,0 T€)

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2015 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten Restlaufzeit:	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.971.369,25 € (25.093.144,17 €)	1.852.512,52 € (2.085.806,86 €)	7.799.529,07 €	14.319.327,66 €	23.971.369,25 €	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.685.489,51 € (2.817.582,90 €)	137.830,68 € (132.093,39 €)	591.281,73 €	1.956.377,10 €	2.685.489,51 €	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.184.763,18 € (3.146.599,09 €)	3.184.763,18 € (3.146.599,09 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.269,95 € (12.270,04 €)	13.269,95 € (12.270,04 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	640.711,87 € (838.957,07 €)	640.711,87 € (838.957,07 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	39.459,49 € (36.229,88 €)	27.486,75 € (23.584,97 €)		11.972,74 €		
Gesamtbetrag	30.535.063,25 € (31.944.783,15 €)	5.856.574,95 € (6.239.311,42 €)	8.390.810,80 € (8.063.753,94 €)	16.287.677,50 € (17.641.717,79 €)	26.656.858,76 € (27.780.563,22 €)	

* GPR=Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Posten	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	126,7 T€	(88,8 T€)

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

• aus Versicherungserstattungen	96,6 T€
• aus Skontoerträgen	73,2 T€
• aus Auflösung von Rückstellungen	19,7 T€

3. Wegen mangelnder Aussicht auf Realisierung der geplanten Baumaßnahme wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 268,2 T€ auf Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens vorgenommen.

D. Sonstige Angaben

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

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die finanziellen Verpflichtungen aus bestehenden Erbbauverträgen betragen im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 631,7 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 16 und 65 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

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

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

4. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2015	2.120
Zugang 2015	120
Abgang 2015	105
Bestand 31.12.2015	2.135

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 66.680,00 € erhöht.

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Technischer Vorstand:

Rainer Arndt

Bautechniker IHK

Kaufmännischer Vorstand:

Ulrich Brüggerhoff

Diplom-Ökonom,
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

München, den 5. März 2016

Rainer Arndt
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

