

Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss

2010



Neubau in der Buchbacher Straße 6 in Dorfen

„Wohnen Sie mit uns!“

Geschäftsbericht 2010

mit Lagebericht und Jahresabschluss

der Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG
(102. 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

Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung 2010 erfolgte am 05.05.2010 in München.

Aufsichtsrat

Rudolf Lex	Vorsitzender seit 01.07.2002
Manfred Hemesath	Stellvertretender Vorsitzender
Skadi Huber	Schriftführerin
Helmut Mederer	
Kathrin Abele	
Janine Klausch	

Vorstand

Rainer Arndt	Technische Leitung (bestellt seit 01.01.2011 bis 31.12.2013)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt seit 01.07.2008 bis 30.06.2014)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Allgemeine Rahmenbedingungen

Das Jahr 2010 war durch die Erholung nach der Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008/2009 geprägt.

Nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2010 um 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Nach dem massiven Einbruch des Vorjahres war vor allem in den ersten beiden Quartalen 2010 ein kräftiges Wachstum zu verzeichnen. Damit konnte der Rückgang der Wirtschaftsleistung durch die vorangegangene Wirtschafts- und Finanzkrise allerdings noch nicht vollständig kompensiert werden.

Die Arbeitslosenquote ist 2010 bedingt durch die konjunkturelle Erholung, um 0,5 Prozentpunkte auf 7,7 % gesunken.

Die Bundesregierung rechnet in ihrer Prognose vom Januar 2011 mit einem weiteren Anstieg der Wirtschaftsleistung von 2,3 % für das laufende Jahr.

Die privaten Konsumausgaben stiegen nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2010 leicht um 0,5 % (preisbereinigt). Der staatliche Konsum ist demnach um 2,2 % gegenüber dem Jahr 2009 angestiegen. Hier wirken sich vor allem noch die staatlichen Konjunkturpakete im Zusammenhang mit der vorangegangenen Wirtschaftskrise aus.

Der Veröffentlichung des statistischen Bundesamtes über die Ergebnisse der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für 2010 vom Januar 2011 kann entnommen werden, dass das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte im Vergleich zu 2009 um 2,6 % gestiegen ist und so zur Belebung der Inlandsnachfrage beigetragen hat.

Die Zinsen für langfristige Baufinanzierungsdarlehen mit fester Zinsbindung sind seit der Senkung der Leitzinsen durch die Notenbanken im 2. Halbjahr 2008 nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau, verglichen mit den langjährigen Durchschnittswerten.

Die Bauinvestitionen in der Bundesrepublik haben sich nach Angaben des statistischen Bundesamtes in 2010 im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,8 % erhöht.

Der Wohnungsmarkt in München ist aus Sicht der Wohnungsinteressenten nach wie vor sehr angespannt. Die Mieten in München sind auch 2010 weiter gestiegen. Der Mietpreis für Altbauwohnungen ist gemäß dem IVD Marktbericht (IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V.) in 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % auf durchschnittlich 13,30 EUR je m² gestiegen. Bayernweit stiegen die Mieten für Altbauwohnungen um 5,4 %.

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG mit ihrer über 100-jährigen Tradition konnte sich in diesem Umfeld weiterhin gut behaupten. Die Genossenschaft wird derzeit von über 2.000 Mitgliedern getragen, die durch ihre Geschäftsguthaben eine stabile Eigenkapitalbasis mit breiter Streuung garantieren. Dies war und ist der Grundstein für die beständige Weiterentwicklung des Unternehmens zu einem modernen Dienstleister rund um die wohnliche Versorgung Ihrer Mitglieder.

Die Mitgliederförderung wurde im Geschäftsjahr durch zusätzliche Informations- und Beratungsangebote rund um das Thema Wohnen weiter ausgebaut.

Die Idee einer Selbsthilfeeinrichtung zur nachhaltigen Versorgung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum - speziell im Ballungszentrum München - hat dabei bis heute nichts von ihrer Aktualität und Attraktivität verloren.

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

Die Baugenossenschaft ist auf dem Münchener Mietwohnungsmarkt mit ihrem Wohnungsangebot etabliert. Das satzungsmäßige Ziel der langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum vereint uns mit vielen Münchener Wohnungsgenossenschaften. Nach unseren Erfahrungen 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 mittel- und langfristig zu erweitern.

Geschäftsentwicklung

Vermietung

Der Geschäftsverlauf in 2010 war wiederum von der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes geprägt. Insbesondere die umfangreichen laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind dabei hervorzuheben.

Die positive Entwicklung der Vorjahre bei der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes hat sich in 2010 - unter Berücksichtigung der deutlich gestiegenen Investitionen in den Bestand - weiter fortgesetzt und ist damit nach wie vor die Grundlage für die langfristige Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben der Genossenschaft.

Die Leerstandsquote liegt zum Bilanzstichtag unverändert bei 1,0 % und ist nahezu ausschließlich modernisierungsbedingt. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war im gesamten Geschäftsjahr 2010 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist mit 7,3 % in 2010 gegenüber 6,6 % in 2009 geringfügig angestiegen, ist aber nach wie vor auf einem niedrigen Niveau.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) liegt bei 0,9 % (2009: 1,0%).

Die Umsatzerlöse konnten in 2010 moderat gesteigert werden. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten haben sich im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. EUR erhöht.

Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus in Oberbayern und insbesondere im Ballungsraum München bestehen für die Wohnungen, die keiner gesetzlichen oder vertraglichen Preisbindung unterliegen, unverändert 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 beeinflussen die Anforderungen an die langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft maßgeblich die aktuelle Mietpreisfestsetzung.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2010

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Baugenossenschaft insgesamt 7,4 Mio. EUR für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von 129 Wohnungen bei Mieterwechsel und der ca. 2.500 laufenden Instandhaltungsaufträge auch in 2010 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich. 2010 wurde in Dorfen der Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohnungen begonnen. Die Bezugsfertigstellung erfolgte zum 15.12.2010. Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2011 abgeschlossen sein.

Bei der Modernisierung der Wohnanlagen steht unverändert die nachhaltige Steigerung des Wohnwerts durch umfassende energetische Verbesserungen in Kombination mit einer funktionalen und optischen Aufwertung der betroffenen Wohnanlagen im Mittelpunkt.

Für das Geschäftsjahr 2010 sind folgende Projekte besonders hervorzuheben:

- Instandsetzung der Dachkonstruktion mit einer energetisch deutlich verbesserten Dachdeckendämmung, Einbau von Speicherabteilen sowie Verbesserung des Brandschutzes in den Objekten Renatablock, Stupfblock und Birkerblock;
- Modernisierung und energetische Optimierung der zentralen Warmwasseraufbereitung einschließlich der Vorbereitung für Solarthermie in der „Mustersiedlung“;
- In der Wohnanlage in Ingolstadt wurde eine dezentrale Warmwasserversorgung, die ebenfalls energetisch optimiert und für den Einsatz von Solarthermie vorbereitet ist, eingebaut. Zusammen mit der damit verbundenen Modernisierung der Wohnungen und des Treppenhauses wurde die Wohnqualität in der Wohnanlage deutlich erhöht;
- Abschluss der digitalen Bestandserfassung der Grundrisse aller Gebäude zur effektiveren Steuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Finanzierung

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat dank der soliden und langfristig orientierten Geschäftsausrichtung der Genossenschaft zu keinen negativen Auswirkungen geführt. Durch die außerplanmäßigen Tilgungen wurden die langfristigen Verbindlichkeiten deutlich reduziert. Im Geschäftsjahr 2010 konnte trotz der hohen Investitionen in den Bestand die Eigenkapitalquote weiter erhöht werden.

Personal

Die zielgerichtete Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft durch Weiterqualifizierungs- und Schulungsmaßnahmen nimmt unverändert einen hohen Stellenwert ein.

Um eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie für die Mitarbeiter zu erreichen, wurden im Geschäftsjahr 2010 die Voraussetzungen geschaffen, von außerhalb über eine verschlüsselte Internetverbindung auf die Daten und Anwendungen des Unternehmens zugreifen zu können.

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiter sind aus unserer Sicht die Basis für den Erfolg.

Die positive Entwicklung der Baugenossenschaft basiert vor allem auf der vertrauensvollen Zusammenarbeit und einer offenen Kommunikation sowie dem Engagement und Verantwortungsbewusstsein aller Mitarbeiter.

B) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögenslage war im Geschäftsjahr 2010 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung einschließlich des Neubaus in Dorfen geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich vor allem durch das Neubauvorhaben in Dorfen sowie durch die aktivierten Planungskosten für weitere Neubaumaßnahmen erhöht. Demgegenüber stehen vor allem planmäßige Abschreibungen auf den Gebäudebestand.

Das aufgrund der hohen Investitionen für die laufende Instandhaltung erzielte Jahresergebnis hat zu einer Senkung des bilanziellen Eigenkapitals geführt. Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 9,1 Mio. EUR, davon betreffen 8,4 Mio. EUR den langfristigen Bereich. Für die laufenden Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Darlehen in Höhe von 6,0 Mio. EUR neu valutiert. Per Saldo wurde unter Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren eine signifikante Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um 2,2 Mio. EUR erreicht. Vor allem die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten sowie die damit verbundene Verminderung der liquiden Mittel haben zu einer Verringerung der Bilanzsumme um 2,0 Mio. EUR geführt. Zum 31.12.2010 ist die Eigenkapitalquote von rd. 46 % auf rd. 47 % angestiegen, da sich der deutliche Rückgang des langfristigen Fremdkapitals stärker auswirkt als der Jahresfehlbetrag. Damit wurde der langfristige Trend zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter fortgesetzt. Der Eigenkapitalanteil ist branchenüblich.

Vermögensstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstockvorräte)	55.919,6	90,4	55.460,3	86,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	5.952,4	9,6	8.442,5	13,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	61.872,0	100,0	63.902,8	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	29.112,3	47,1	29.730,2	46,5
Langfristiges Fremdkapital	26.729,5	43,2	28.938,3	45,3
Kurzfristiges Fremdkapital	6.030,2	9,7	5.234,3	8,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	61.872,0	100,0	63.902,8	100,0

Die langfristigen Investitionen sind unter Einbeziehung der in 2011 erfolgten Valutierung des KfW-Förderdarlehens in Höhe von 350.000 EUR vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die aufgrund der Tilgungen und der Investitionen in den Bestand weiter gestiegenen Beleihungsreserven der genossenschaftseigenen Grundstücke bieten eine hohe Sicherheit für zukünftige Investitionen. Damit ist eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Die Tatsache, dass sich ein bedeutender Teil der Wohnanlagen der Genossenschaft auf Erbbaurechtsgrundstücken befindet, stellt unverändert eine große Herausforderung für die nachhaltige Stärkung der Zukunftsfähigkeit 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 20 und 70 Jahren) konsequent fortzusetzen.

Finanzlage

Finanzmanagement und Finanzinstrumente

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen unverändert 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 mittels Grundpfandrechten besichert sind. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Entwicklung im Geschäftsjahr 2010

Das aus unserer Sicht sehr günstige Zinsniveau konnte im Februar 2010 durch den Abschluss eines Forward-Darlehens für ein Darlehen in Höhe von 9,8 Mio. EUR, dessen Zinsbindung in 2011 ausläuft, gesichert werden. Die neu vereinbarte Zinsfestschreibung bis zur vollständigen planmäßigen Tilgung im Jahr 2031 schließt das Zinsänderungsrisiko für dieses Darlehen vollständig aus.

Zudem wurden unbefristet gewährte Darlehen im Geschäftsjahr 2010 außerplanmäßig getilgt. Die Refinanzierung erfolgte mit Eigenmitteln. Für das laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wurde ein Darlehen mit 6,0 Mio. EUR neu aufgenommen. Auch in diesem Fall wurden die Zinskonditionen bis zur planmäßigen Tilgung im Jahr 2020 vertraglich fest vereinbart. Diese Änderung in der Finanzierungsstrategie ermöglicht es uns, den Zinsaufwand zukünftig deutlich zu reduzieren, das Refinanzierungsrisiko auch für dieses neu aufgenommene Darlehen vollständig auszuschließen und zusätzliche Beleihungsreserven zu schaffen.

Insgesamt betrug die Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2010 9,1 Mio. EUR; davon waren 8,0 Mio. EUR außerplanmäßige Tilgungen.

Der Bestand an kurzfristig verfügbaren liquiden Mitteln hat sich - unter Einbeziehung des zum 31.12.2010 bestehenden kurzfristigen Terminkredits von 1,0 Mio. EUR - vom 31.12.2009 zum 31.12.2010 um 3,6 Mio. EUR reduziert und beträgt zum Bilanzstichtag 2,0 Mio. EUR. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 30,0 % in 2009 auf 29,1 % in 2010 reduziert. Dies bedeutet, die Mittelabflüsse für Zins- und planmäßige Tilgungsleistungen sind durch die zunehmende Entschuldung weiter rückläufig.

Der Cashflow (nach DVFA/SG) belief sich in 2010 auf 0,7 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2009 lag der Cashflow bei 2,2 Mio. EUR.

Der Rückgang des Cashflows ist in erster Linie auf die deutlich gestiegenen Auszahlungen für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die gute Liquiditätsausstattung, die gestiegenen Beleihungsreserven und der jährliche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stellen auch für die kommenden Geschäftsjahre die Zahlungsfähigkeit für die geplanten umfangreichen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sicher.

Ertragslage

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

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Betriebsergebnis		
(Hausbewirtschaftung)	- 403,4	1.483,2
Kapitaldisposition	101,5	159,9
Sonstiger und a.o. Bereich	- 252,0	- 84,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 32,0	- 94,7
Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 585,9	1.463,8

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der im Geschäftsjahr deutlich angestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen um 1,9 Mio. EUR vermindert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche haben sich in 2010 auf rd. 48,00 EUR nach rd. 30,00 EUR in 2009 erhöht. Sie liegen damit deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Die Kapitaldisposition beinhaltet die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel. Aufgrund des in 2010 rückläufigen Zinsniveaus und der verminderten Festgeldanlagen hat sich das Ergebnis aus diesem Bereich reduziert.

Der sonstige Bereich umfasst im Wesentlichen periodenfremde und einmalige Erträge und Aufwendungen sowie die Anpassungen an die geänderten Bewertungsvorschriften durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) zum 1.1.2010.

Die Ertragslage stellt unverändert die wirtschaftliche Basis für die dauerhafte Sicherstellung des hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsniveaus dar und ist somit ein wichtiger Garant für die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft.

C) Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

D) Risikobericht

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 Risiken und Chancen aus der Geschäftstätigkeit sowie aus sich verändernden Umweltbedingungen möglichst frühzeitig zu erkennen. Dies erleichtert ein schnelles und adäquates Reagieren auf erkannte Chancen und Risiken.

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.

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

Die positive Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Arbeitslosenquote wird sich nach den Prognosen des ifo Instituts im Jahr 2011 etwas abgeschwächt fortsetzen. Nach der Konjunkturprognose des ifo Instituts vom 14. Dezember 2010 wird das Bruttoinlandsprodukt 2011 um 2,4 % steigen. Der Anstieg beruht voraussichtlich insbesondere auf der steigenden Binnennachfrage. Prognostiziert wird ein Anstieg der privaten Konsumausgaben von 1,4 %, verbunden mit einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf 7,0 %. Für 2012 ist nach der Berechnung des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel mit einer Abschwächung des Wachstums und einer weiter sinkenden Arbeitslosenquote zu rechnen. Allerdings sind die weitere Entwicklung der durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verstärkten Probleme innerhalb der Euro-Zone und deren Auswirkungen insbesondere auf die Finanzmärkte derzeit nach wie vor schwierig abzuschätzen.

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 haben zu keiner Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft geführt. Die für 2011 prognostizierte gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat nach unserer Risikoanalyse einen nachfragesteigernden Einfluss auf die allgemeine Vermietungssituation in München und Oberbayern und führt somit zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens. Nach Einschätzung des IVD-Instituts wird die konjunkturelle Erholung zu einer deutlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum und damit zu steigenden Mieten führen.

Nach der Untersuchung des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zur Entwicklung der Bevölkerung in Bayern und speziell im Ballungsraum München wird die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Untersuchungszeitraum bis 2027 deutlich ansteigen, sodass aus Nachfragesicht auch langfristig mit keinem erhöhten Leerstands- und Mietpreisrisiko gerechnet werden muss.

Der Finanzierungsbereich nimmt innerhalb des eingerichteten Risikomanagementsystems aufgrund seiner Bedeutung für die Baugenossenschaft einen sehr hohen Stellenwert ein. Die Veränderungen bei den Zinssätzen und den 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. Eine Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen, die sich mittelfristig auch maßgeblich auf die Geschäftsaktivitäten der Baugenossenschaft auswirkt, kann aus unserer Sicht aufgrund der bestehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung auf den Finanzmärkten nach wie vor nicht ausgeschlossen werden.

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.

E) Prognosebericht

Der Trend der Vorjahre, wonach immer weniger Wohnungen in Bayern neu gebaut werden, hat sich weiter fortgesetzt. So betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Bayern 2009 nur 30.811 Wohnungen; und hat sich damit gegenüber dem bisherigen Rekordtief 2008 weiter verringert (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und VdW Bayern). Nach den aktuellen Monatszahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung haben sich die erteilten Baugenehmigungen 2010 im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Auch die Prognosen des ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München, gehen für den Zeitraum bis 2019 nur von einer leichten Belebung des Wohnungsneubaus in Deutschland aus (rund ein Prozent pro Jahr).

Nach der Prognose der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt besteht bayernweit bis 2027 ein Bedarf von rd. 880.000 Neubauwohnungen (Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auf rd. 315.000 prognostiziert; davon allein rd. 139.000 Wohnungen in der Region München. Auch im Oberland und in Südostbayern besteht ein erheblicher Neubaubedarf.

Wir rechnen deshalb an allen Standorten, an denen die Baugenossenschaft Wohnungen für ihre Mitglieder zur Verfügung stellt, mit einer zukünftig noch weiter steigenden Nachfrage.

Die satzungsmäßig 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.

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

Das Modernisierungsprogramm 2011 umfasst folgende größere Maßnahmen:

- Dämmung der obersten Geschossdecke, Verbesserung des Brandschutzes sowie die optische Aufwertung von Treppenhäusern in der „Mustersiedlung“ (Gebäude Arnulfstraße 109 - 161, Burghausener Straße 1 - 13, Schäringerstraße 2 - 20) sowie in der Wohnanlage „Am Harras“
- Neugestaltung der Außenanlagen im Objekt Pasing einschließlich der Vorbereitung für eine zukünftige zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Energetische Modernisierung der Wohnanlage in Traunstein, Konradstraße mit ggf. einer Vergrößerung der Balkone und der Aufwertung der Außenanlagen
- Erneuerung des Fassadenanstrichs mit einer Optimierung des bestehenden Wärmedämmverbundsystems in der Wohnanlage in Germering
- Fortsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Dichtigkeitsprüfung bei den Kanalschlüssen.

Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2011 umfasst ein Volumen von rd. 6,6 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgt in erster Linie durch Eigenmittel und ggf. durch ein zinsgünstiges Förderdarlehen für energieeffizientes Sanieren.

Zusätzlich werden 2011 die Planungen für weitere Neubauvorhaben forciert. In Abhängigkeit von der Planungsphase bzw. dem Vorliegen der behördlichen Genehmigungen können 2011 die Bauvorhaben Dorfen, Buchbacherstraße 7 (Abriss und Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohnungen) und Holzkirchen, Föchinger Straße (Abriss und Neubau von 4 familiengerechten Reihenhäusern) bereits begonnen werden. Auch bei der Planung dieser Baumaßnahmen nehmen neben der energetischen Optimierung auch die Themen alters- und familiengerechtes Wohnen einen sehr hohen Stellenwert ein.

Die gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Abwasserkanäle wird von der Baugenossenschaft in den nächsten Jahren durchgeführt. In welchem Umfang sich daraus ein Sanierungsbedarf für die Abwasserkanäle ergibt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 erwarten wir unter Berücksichtigung des geplanten Modernisierungsbudgets jeweils ein ausgeglichenes bzw. leicht positives Jahresergebnis.

Das langfristige Ziel der Baugenossenschaft - für Ihre Mitglieder preiswerten und guten Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht anzubieten - bleibt dabei der bestimmende Faktor der Geschäftsführung.

München, den 22. März 2011

Der Vorstand

Rainer Arndt

Ulrich Brüggerhoff

Bericht des Aufsichtsrats

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2010

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 Aufsichtsrats waren das Bauprogramm, die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Geschäftsbericht, Verkaufs- und Investitionsentscheidungen und das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG.

Die Schwerpunkte der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrats bildeten die Bereiche Mahnwesen, Mietberechnung und Baumaßnahmen. Die Prüfungshandlungen sind schriftlich dokumentiert.

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

Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. - gesetzlicher Prüfungsverband - hat unsere Baugenossenschaft in der Zeit vom 1.3.2010 bis 10.3.2010 nach § 53 GenG geprüft.

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

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

Aus dem Prüfungsbericht geht hervor, dass Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2009 ihren gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Jahresabschluss und Lagebericht 2010

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2010 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 geprüft. Auf den gemeinsamen Sitzungen vom 28.2.2011 und 12.4.2011 wurden vom Aufsichtsrat und Vorstand die Entnahmen aus den anderen Ergebnisrücklagen sowie der Gewinnverwendungsvorschlag beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 14. April 2011

Rudolf Lex
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

<u>Aktivseite</u>	Geschäftsjahr 2010		Geschäftsjahr 2009	
	€		€	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
		747,02		827,27
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.275.755,27		53.651.288,62	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.071.662,34		1.108.475,19	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40		341.892,40	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.075,60		193.314,15	
Anlagen im Bau	22.745,51		164.154,94	
Bauvorbereitungskosten	<u>30.160,10</u>	55.918.291,22	<u>0,00</u>	55.459.125,30
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>370,00</u>		<u>370,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		55.919.408,24		55.460.322,57
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.791.736,95		2.620.046,87
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	45.808,71		45.834,94	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>149.386,06</u>	195.194,77	<u>178.731,68</u>	224.566,62
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.965.202,37		5.596.448,22
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>489,22</u>		<u>1.411,58</u>
Bilanzsumme		<u>61.872.031,55</u>		<u>63.902.795,86</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		53.653,19		53.302,54

<u>Passivseite</u>	Geschäftsjahr 2010		Geschäftsjahr 2009	
	€		€	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.870,00		123.480,00	
der verbleibenden Mitglieder	1.883.700,00		1.820.070,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.260,00	1.978.830,00	0,00	1.943.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.670,00 €				(6.300,00)
Kapitalrücklage		71.273,83		66.313,83
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.005.573,08		1.005.573,08	
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36		516.091,36	
Andere Ergebnisrücklagen	<u>25.376.464,71</u>	26.898.129,15	<u>26.084.817,57</u>	27.606.482,01
davon aus Bilanzgewinn				(87.075,80)
Vorjahr eingestellt: 41.647,14 €				(1.350.000,00)
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €				(0,00)
für das				
Geschäftsjahr entnommen: 750.000,00 €				(0,00)
Bilanzgewinn		<u>164.061,70</u>		<u>113.756,79</u>
Eigenkapital gesamt		29.112.294,68		29.730.102,63
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1.045.024,00		850.933,00	
Steuerrückstellungen	38.651,75		3.227,78	
Sonstige Rückstellungen	<u>864.575,00</u>	1.948.250,75	<u>671.319,45</u>	1.525.480,23
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.916.379,00		17.671.388,86	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.878.418,96		11.302.048,25	
Erhaltene Anzahlungen	2.858.171,59		2.789.224,73	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.238,71		9.646,21	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.080.257,92		801.260,09	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>43.910,67</u>	30.784.376,85	<u>51.924,32</u>	32.625.492,46
davon aus Steuern: 10.810,52 €				(12.407,08)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.522,59 €				(4.696,79)
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>27.109,27</u>		<u>21.720,54</u>
Bilanzsumme		<u>61.872.031,55</u>		<u>63.902.795,86</u>
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		53.653,19		53.302,54

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr 2010		Geschäftsjahr 2009	
	€		€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.377.919,56		12.318.381,71
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		171.690,08		-53.250,96
Sonstige betriebliche Erträge		164.029,75		182.539,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	9.057.746,75		6.754.316,30	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.298,61</u>	<u>9.061.045,36</u>	<u>2.757,63</u>	<u>6.757.073,93</u>
Rohergebnis		3.652.594,03		5.690.596,38
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	950.186,75		886.154,71	
b) soziale Abgaben und Auf- wendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>156.767,74</u>	1.106.954,49	<u>182.417,46</u>	1.068.572,17
davon für Altersversorgung 13.648,52 €				(45.577,29)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		1.063.022,41		1.150.890,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		372.833,29		466.826,16
Erträge aus anderen Wert- papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26,35		26,35	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>101.532,87</u>	101.559,22	<u>159.824,66</u>	159.851,01
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen		<u>1.585.187,91</u>		<u>1.603.571,34</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-373.844,85		1.560.587,59
Außerordentliche Aufwendungen		177.880,00		0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32.092,01		94.663,95
Sonstige Steuern		<u>2.121,44</u>		<u>2.166,85</u>
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-585.938,30		1.463.756,79
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen/ Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss in Ergebnismrücklagen		<u>750.000,00</u>		<u>-1.350.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>164.061,70</u>		<u>113.756,79</u>

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroßes Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25.05.2009 (BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB für den Jahresabschluss wurden die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben. Eine Erläuterungspflicht der Abweichungen im Anhang besteht gem. Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht; sofern sich wesentliche Auswirkungen aus den Änderungen ergeben sind diese im Folgenden beschrieben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsmethoden:

Anlagevermögen:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Vom Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht (betrifft ausschließlich die Position Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten – keine Wertaufholung der im Jahr 2007 vorgenommenen Sonderabschreibung gemäß § 6b EStG in Höhe von 99 T€).

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

- immateriellen Vermögensgegenständen auf Nutzungsdauern von 3-5 Jahren
- Wohnbauten in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren
- Wohnbauten auf Erbbaurechtsgrundstücken in der Regel auf die Laufzeit des Erbbaurechtes
- Carports/Außenanlagen/Parkplätzen in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 15 Jahren
- Geschäftsbauten linear mit 3%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung auf Nutzungsdauern von 3-25 Jahren

Nachträgliche Herstellungskosten wurden linear auf die Restnutzungsdauer verteilt. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer bei den Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr erfolgen zeitanteilig monatsgenau.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear auf fünf Jahre abgeschrieben.

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. Die Sonstigen 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 ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richtwerttafeln 2005G von Prof. Dr. K. Heubeck und dem von der Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 5,15%.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Erhöhungsbetrag. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt. Dies ergab außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 176,4 T€.

Soweit aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG Sonstige Rückstellungen hätten vermindert werden müssen, wurde gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB von dem Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht, weil davon auszugehen ist, dass die aufgelösten Beträge bis zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müssen. Daraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Überdeckung der Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 3,7 T€.

Erhöhungen der Sonstigen Rückstellungen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden ergebniswirksam zugeführt. Daraus ergaben sich außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 1,5 T€.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010										
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres			
	€	€	€	€	€	€	€			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	13.188,12	602,14	370,04		12.673,20	747,02	682,39			
<i>Sachanlagen</i>										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	76.290.597,63	37.643,02		1.555.457,44	23.607.942,82	54.275.755,27	968.633,81			
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.284.121,84*)				212.459,50*)	1.071.662,34	36.812,85			
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40					341.892,40				
Maschinen	35.202,79				35.202,79	0,00				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.137,22	39.654,81	21.961,67		380.754,76	176.075,60	56.893,36			
Anlagen im Bau	164.154,94	1.414.048,01		-1.555.457,44		22.745,51				
Bauvorbereitungskosten		30.160,10				30.160,10				
<i>Summe Sachanlagen</i>	78.655.106,82	1.521.505,94	21.961,67	0,00	24.236.359,87	55.918.291,22	1.062.340,02			
<i>Finanzanlagen</i>	370,00					370,00				
Anlagevermögen insgesamt	78.668.664,94	1.522.108,08	22.331,71	0,00	24.249.033,07	55.919.408,24	1.063.022,41			

*) korrigiert gegenüber dem Vorjahr um € 42.175,05

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst 2.791.736,95 € (Vorjahr 2.620.046,87 €) noch nicht abgerechnete Nebenkosten.
3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
- für ausstehende Rechnungen, einschließlich der im Geschäftsjahr unterlassenen Instandhaltung sowie den notwendigen Kosten einer Kanalsanierung	682,5	(466,9)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden	68,5	(59,1)
- für Aufbewahrungskosten	40,8	(40,8)

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.103.742,77	641.169,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	245.380,67	665.595,77
Erhaltene Anzahlungen	2.858.171,59	2.789.224,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.238,71	9.646,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.080.257,92	801.260,09
Sonstige Verbindlichkeiten	26.020,89	31.764,32
Gesamtbetrag	6.320.812,55	4.938.660,64

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2010 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit			Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Restlaufzeit:					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.916.379,00	2.103.742,77	4.271.444,02	16.541.192,21	VPF GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.878.418,96	245.380,67	1.132.697,31	2.500.340,98	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.858.171,59	2.858.171,59			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.238,71	7.238,71			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.080.257,92	1.080.257,92			
Sonstige Verbindlichkeiten	43.910,67	26.020,89	2.348,39	15.541,39	
Gesamtbetrag	30.784.376,85	6.320.812,55	5.406.489,72	19.057.074,58	26.684.463,02

* GPR=Grundpfandrecht
* VPF=Verpfändung Bankguthaben

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Posten	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	53,9	(0,0)

2. In den außerordentlichen Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG 176,4 T€.

Die außerordentlichen Aufwendungen, die aufgrund des Übergangs auf BilMoG ausgewiesen wurden, haben keine Auswirkungen auf die Besteuerung, da die Bewertungsänderungen in der Steuerbilanz nicht nachvollzogen werden.

3. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 22,4 T€ auf die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten vorgenommen, da der Restbuchwert eines in Kürze zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes vollständig abgeschrieben wurde.

D. Sonstige Angaben

1. Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen 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 n.F. 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 2010 insgesamt 437,6 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 20 und 70 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	7	4	
Technische Mitarbeiter	2		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, etc.	4	1	10
Gesamt	13	5	10

4. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2010	2.052
Zugang 2010	134
Abgang 2010	114
Bestand 31.12.2010	2.072

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 63.630,00 € erhöht.

Die Haftsumme beträgt 1.984.500,00 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 34.650,00 € 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:

Rudolf Lex	Vorsitzender	Technischer Fernmeldebetriebsinspektor a. D.
Manfred Hemesath	stellv. Vorsitzender	Dipl.-Architekt (FH)
Helmut Mederer		Postsekretär a. D.
Skadi Huber		Dipl.- Wirtschaftsingenieurin für Immobilienwirtschaft (FH)
Kathrin Abele		Juristin
Janine Klausch		Juristische Angestellte

München, den 22. März 2011

Der Vorstand

Rainer Arndt

Ulrich Brüggerhoff

Die Genossenschaft auf einen Blick:

