

## **Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss**

# **2008**



(Bauteil Giesing in München)

**„Wohnen Sie mit uns!“**



## **Geschäftsbericht 2008 mit Lagebericht und Jahresabschluss**

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

Sitz:	Arnulfstraße 155 80634 München Telefon: 089/130671-30 Telefax: 089/130671-22 Internet: <a href="http://www.mietwohnen-eG.de">http://www.mietwohnen-eG.de</a> e-mail: <a href="mailto:post@bptm.de">post@bptm.de</a>
Gründung:	am 6. September 1908
Eintragung im Genossenschafts- register:	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, in 80537 München.
Mitgliedschaften:	VdW Bayern Münchner Hypothekenbank eG PSD Bank München eG Gesellschaft zur Förderung des Forschungsinsti- tuts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg e.V.
Betreuungsverhältnisse:	Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft

## **Organe der Genossenschaft**

### **Generalversammlung**

Die Generalversammlung 2008 erfolgte am 26.06.2008 in München.

### **Aufsichtsrat**

Rudolf Lex	Vorsitzender seit 01.07.2002
Manfred Hemesath	Stellvertretender Vorsitzender
Helmut Mederer	
Skadi Huber	Schriftführerin
Kathrin Abele	
Janine Klausch	(ab 26.06.2008)

### **Vorstand**

Rainer Arndt	Technische Leitung (bestellt seit 01.01.2005 bis 31.12.2010)
Claus Dieter Kaiser	Kaufmännische Leitung (bestellt vom 01.07.2000 bis 30.06.2008)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt seit 01.07.2008 bis 30.06.2011)

## **Lagebericht**

### **A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

#### **Allgemeine Rahmenbedingungen**

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG feierte im Geschäftsjahr 2008 ihr 100-jähriges Firmenjubiläum.

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.

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.

Aktuell bewirtschaftet die Baugenossenschaft einen Bestand von rd. 1.900 Wohnungen. Der Kernstandort mit rd. 1.550 Wohnungen ist der Ballungsraum München.

Das Geschäftsjahr 2008 war geprägt von den weltweiten Auswirkungen der Turbulenzen und Krisen auf den Finanzmärkten, die die konjunkturelle Abkühlung erheblich beschleunigt haben. Deutschland als Exportnation ist davon in besonderem Maße betroffen. Die Rezession wirkte sich im Jahresverlauf auf immer mehr Branchen aus.

Das Bruttoinlandsprodukt ist 2008 in Deutschland insgesamt noch um 1,3 % (preisbereinigt) gestiegen. Eine differenziertere Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Sommer einbrach und die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im vierten Quartal bereits negativ war.

In der Bundesrepublik ist die Arbeitslosenquote in 2008 auf 7,5 % gesunken, gleichzeitig erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit 40,3 Mio. einen neuen Höchststand. Der Konsum der privaten Haushalte blieb 2008 nahezu unverändert.

Der Wohnungsmarkt in München ist aus Sicht der Wohnungsinteressenten nach wie vor sehr angespannt. Die Mieten sind in München weiter auf Rekordkurs. Der im März 2009 veröffentlichte Mietspiegel für München zeigt diese Entwicklung mit einem durchschnittlichen Anstieg der Wohnungsmieten um 6,25 % seit 2007.

Die Investitionen in den Wohnungsbau in Deutschland lagen nach Angaben des statistischen Bundesamts in 2008 bei 140,76 Mrd. EUR nach 135,69 Mrd. EUR im Vorjahr. Insgesamt ist nach Angaben des Bundesverbands deutscher Banken in 2009 mit einem Rückgang der Bauinvestitionen um 3 % gegenüber dem Vorjahr zu rechnen.

Die Preise für den Bau und die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden sind in 2008 weiter angestiegen. Nach einer deutlichen Verschlechterung der Erwartungen im Bausektor im vierten Quartal 2008 hat sich nach den Ergebnissen des ifo Konjunkturtests im März 2009 das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe wieder verbessert. Die Marktteilnehmer erwarten lt. den Ergebnissen der Befragung des ifo Instituts, dass sich die Preisanhebungen und -senkungen für Bauaufträge in den nächsten Monaten die Waage halten werden.

Als Folge der Finanzkrise, die sich auch zu einer weltweiten Vertrauenskrise auf den Finanzmärkten entwickelt hat, sind die Anforderungen an die Kreditvergabe erheblich restriktiver geworden. Allerdings haben sich vor diesem Hintergrund auch die Zinsen für Baufinanzierungsdarlehen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren verringert, da die Notenbanken im 2. Halbjahr 2008 die Leitzinsen gesenkt haben.

Die in den Vorjahren beschlossenen Änderungen im Baurecht (insbesondere die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV) haben zusammen mit der öffentlichen Diskussion um eine Reduzierung des weltweiten CO<sub>2</sub>-Austoßes erheblichen Einfluss auf die Kosten bei Modernisierungsmaßnahmen. Andererseits messen viele Mieter nach einer Studie des VdW Bayern bei der Wohnungssuche dem Klimaschutz keinen hohen Stellenwert bei.

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. Diese Entwicklung dürfte sich vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise noch verstärken. Die Vertreter der Baugenossenschaft sehen dies als besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes auch in einem schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeld sicherzustellen und langfristig das Angebot zu erweitern.

## **Geschäftsentwicklung**

### Vermietung

Der Geschäftsverlauf in 2008 war von der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes geprägt. Insbesondere die umfangreichen laufenden Modernisierungsmaßnahmen und der Umbau einer ehemaligen Gaststätte in eine Wohnung und in Büroräume sind dabei hervorzuheben.

Die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes hat sich in 2008 weiter positiv entwickelt und ist damit unverändert der Garant für die langfristige Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben der Genossenschaft.

Die Leerstandsquote liegt bei 1,0 % und ist überwiegend modernisierungsbedingt. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war im gesamten Geschäftsjahr 2008 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist mit 6,8 % in 2008 gegenüber 2007 (8,4 %) rückläufig.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) liegt unverändert zum Vorjahr bei 1,1 %.

Die Umsatzerlöse konnten in 2008 moderat gesteigert werden. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten haben sich im Geschäftsjahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. EUR erhöht.

Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus in Oberbayern und insbesondere im Ballungsraum München bestehen bei den Wohnungen, die keiner gesetzlichen oder vertraglichen Preisbindung unterliegen, deutliche Mieterhöhungspotenziale. Diese werden sowohl bei laufenden als auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur sehr 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 2008

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Baugenossenschaft insgesamt 4,5 Mio. EUR für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von 124 Wohnungen bei Mieterwechsel und der über 1.800 laufenden Instandhaltungsaufträge auch in 2008 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

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

Für das Geschäftsjahr 2008 sind folgende Projekte besonders hervorzuheben:

### **Modernisierung Bauteil Erding, Todfeilerstr. 19 + 21**

In Erding wurde eine umfangreiche Modernisierung, deren Schwerpunkt auf der Erneuerung der Dacheindeckung, der Abdichtung der Kellerwände sowie der Dämmung an der obersten Geschoßdecke ( Dachspeicher ) lag, durchgeführt. Eine zusätzliche energetische Verbesserung konnte durch Dämmarbeiten der Kellerdecke und der Fassade erreicht werden. Die Wohnungen erhielten neue Eingangstüren und die Treppenhäuser sind durch Malerarbeiten attraktiver gestaltet worden. Des Weiteren musste der Außenkanal nach einer Untersuchung neu verlegt werden, weshalb die Neugestaltung der Außenanlagen einschließlich der Errichtung von Carports erst im Frühjahr 2009 abgeschlossen werden konnte.

### **Modernisierung Renatablock**

Neue Haustüren aus Holz mit einer an die Wohnanlage angepassten Optik verschönern das Bild der gesamten Anlage und sorgen für eine verbesserte Wärmedämmung der Treppenhäuser.

### **Modernisierung und Instandsetzung Landshuter Allee**

Hier wurden die Dacheindeckungen der Gebäude in der Ruffini- und Dom-Pedro-Straße erneuert. Dabei wurden zugleich die obersten Geschoßdecken aller Gebäude gedämmt.

Um die Treppenhäuser freundlicher zu gestalten, sind sämtliche Stufen und Podeste so bearbeitet worden, dass die vorhandene Holzstruktur freigelegt und erhalten werden konnte.

### **Modernisierung Renatastr. 9 - 15**

Die geplanten Modernisierungsarbeiten der Außenanlagen mussten aufgrund notwendiger Dachsanierungsarbeiten zurückgestellt werden. Die Dachsanierung und die Neugestaltung der Außenanlagen werden in 2009 erfolgen.

Bereits in 2008 konnte die neue Mülleinhausung erstellt werden, die einen wichtigen Beitrag zur optischen und funktionalen Verbesserung der Wohnanlage liefert.

### **Modernisierung und Instandsetzung Wolfratshausen, Margeritenstr. 29**

Eine deutliche energetische Verbesserung konnte durch das Aufbringen der Wärmedämmung im Dachgeschoß und an der Kellerdecke erzielt werden.

Die farbliche Gestaltung der Treppenhäuser sowie die Erneuerung der Mülleinhausung einschließlich Zugangsweg tragen zu einem wesentlich attraktiveren Erscheinungsbild der Wohnanlage bei.

### **Heizzentralen Am Harras / Karwendelstraße**

Die Heizanlagen in den Bauteilen Am Harras sowie Karwendelstraße mussten wegen der stark gestiegenen Reparaturkosten und –häufigkeit erneuert werden. Die verbesserte Regelungstechnik erlaubt eine effizientere Ausnutzung der eingesetzten Primärenergie und liefert somit einen wichtigen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs.

### **Aufrüstung der Kabelnetze**

Aufgrund der komplexen juristischen und technischen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Aufrüstung der Kabelnetze auf digitalen Empfang konnte in 2008 nicht mehr mit der Umrüstung der Netze in den Wohnanlagen (Netzebene 4) begonnen werden. Inzwischen steht die Baugenossenschaft kurz vor dem Abschluss der ausgehandelten Verträge, die eine zukunftsfähige Multimediaanbindung des gesamten Wohnungsbestands ermöglichen.

Die Maßnahmen werden je Wohnanlage separat angekündigt und vor der Durchführung der Arbeiten wird die Leitungsführung in den Wohnungen mit den jeweiligen Mietern besprochen.

### **Umbau Gaststätte Posthorn, Menradstr. 7**

Die Räume der ehemaligen Gaststätte wurden in eine familiengerechte 4-Zimmerwohnung und in Büroräume umgestaltet.

### Finanzierung

Konkrete Auswirkungen der Finanzkrise auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft sind bislang nicht zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2008 wurde die Eigenkapitalbasis gestärkt. Die langfristigen Verbindlichkeiten konnten weiter zurückgeführt werden.

Die Baugenossenschaft hat 2008 laut Beschluss der Generalversammlung vom 26.6.2008 die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage für den zum 31.12.2006 vorhandenen EK 02 Endbestand beim Finanzamt gemäß § 34 Abs. 16 Körperschaftsteuergesetz beantragt.

### Aufhebung eines Erbbaurechts

Im Geschäftsjahr 2008 wurde die Aufhebung eines Erbbaurechts an einem mit einem Wohnheim bebauten Grundstück in München (Schwabing) mit dem Grundstückseigentümer vereinbart. Die Auswirkungen dieses Verkaufs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft werden im folgenden Abschnitt dargestellt.

### Personal

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

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiter sind aus unserer Sicht die Basis für den Erfolg. Die positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2008 verdankt die Baugenossenschaft 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 2008 von den Auswirkungen durch den Verkauf des Wohnheims in München sowie vom Umbau eines Ladenlokals in eine Wohnung und in Büroräume geprägt. Durch das erzielte Jahresergebnis sowie die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Darlehen hat sich das Eigenkapital weiter erhöht und der Fremdkapitalanteil vermindert. Zum 31.12.2008 ist die Eigenkapitalquote von 41 % auf 44 % gestiegen. Damit ist der langfristige Trend zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter fortgesetzt worden. Der Eigenkapitalanteil ist branchenüblich.

Vermögensstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstücksvorräte)	55.689,1	87,0	57.534,7	88,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	8.343,6	13,0	7.488,4	11,5
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>64.032,7</b>	<b>100,0</b>	<b>65.023,1</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	28.326,9	44,2	26.899,4	41,3
Langfristiges Fremdkapital	30.927,1	48,3	32.091,5	49,4
Kurzfristiges Fremdkapital	4.778,7	7,5	6.032,2	9,3
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>64.032,7</b>	<b>100,0</b>	<b>65.023,1</b>	<b>100,0</b>

Die langfristigen Investitionen sind vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die verbleibende Überdeckung in Höhe von 3,6 Mio. EUR sowie die bestehenden Beleihungsreserven der genossenschaftseigenen Grundstücke bieten die notwendige Sicherheit für die geplanten Investitionen. Damit ist eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Unverändert befindet sich ein Teil der Wohnanlagen der Genossenschaft auf Erbbaurechtsgrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt zwischen 22 und 72 Jahren. Um die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft weiter zu stärken, beabsichtigt die Baugenossenschaft, den in den Vorjahren eingeschlagenen Weg des Erwerbs dieser Grundstücke bereits vor Ablauf der Erbbaurechtsverträge konsequent fortzusetzen.

## **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 mittels Grundpfandrechten besichert sind. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Entwicklung im Geschäftsjahr 2008

Der Bestand an kurzfristig verfügbaren liquiden Mitteln hat sich vom 31.12.2007 zum 31.12.2008 um 0,7 Mio. EUR erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 5,4 Mio. EUR. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Darlehen neu aufgenommen. Darlehen, deren Zinsbindung abgelaufen war, wurden außerplanmäßig getilgt. Die Tilgungsleistungen betragen in 2008 insgesamt 2,3 Mio. EUR, davon waren 1,1 Mio. EUR außerplanmäßige Tilgungen.

Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 33,1 % in 2007 auf 32,0 % in 2008 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 2008 auf 3,1 Mio. EUR unter Berücksichtigung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung als nicht zahlungswirksamen Aufwand. Im Geschäftsjahr 2007 lag der Cashflow bei 2,5 Mio. EUR.

Der Anstieg des Cashflows und der flüssigen Mittel zum Bilanzstichtag sind in erster Linie auf den Verkauf des Wohnheims in München zurückzuführen.

Die Liquiditätsausstattung 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, dem Kapitalbereich und dem sonstigen Bereich, so ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)	665,7	1.251,3
Kapitaldisposition	219,1	165,0
Sonstiger Bereich	572,9	7,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.457,7</b>	<b>1.424,1</b>

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten um 0,6 Mio. EUR verringert. Die Umsatzerlöse sind dagegen nahezu unverändert geblieben.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche betragen in 2008 rd. 36,00 EUR nach rd. 31,00 EUR in 2007. Sie liegen damit deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Die Kapitaldisposition beinhaltet die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel. Aufgrund des höheren Bestandes an liquiden Mitteln und des in 2008 höheren Zinsniveaus hat sich das Ergebnis aus diesem Bereich verbessert.

Der sonstige Bereich wird durch die Erlöse aus dem Verkauf des Wohnheims maßgeblich beeinflusst. Die Änderung des Zinssatzes zur Berechnung der Pensionsverpflichtungen schlägt sich im Berichtsjahr mit einem einmaligen Aufwand von 81,5 TEUR nieder. Daneben sind hier weitere einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge erfasst.

Die Ertragslage bietet die wirtschaftliche Basis für die dauerhafte Sicherstellung des hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsniveaus 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 sind die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems im Sinne einer lernenden Organisation.

Die weitere Entwicklung der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise ist derzeit kaum abschätzbar. Nach dem Euro-zone Economic Outlook des ifo Instituts vom 7. April 2009 wird der private Konsum in der Euro-Zone nach einem Anstieg von 0,3 % in 2008 in den ersten drei Quartalen 2009 jeweils deutlich rückläufig sein, da sich die Entwicklung der real verfügbaren Einkommen spürbar verschlechtern dürfte. Nach der Konjunkturprognose für 2009 der Bundesregierung vom Januar 2009 wird ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts für die Bundesrepublik um 2,25 % erwartet. Inzwischen rechnen Ökonomen mit einem Rückgang von rund 6 %. Inwieweit sich dieser massive Abschwung auf die allgemeine Vermietungssituation in München und Oberbayern auswirken wird, lässt sich nicht genau vorhersagen.

Die Auswirkungen der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise führt nach unserer Risikoanalyse derzeit noch zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens. Der Stellenwert des Finanzierungsbereichs innerhalb des eingerichteten Risikomanagementsystems wurde aufgrund der jüngsten Entwicklung noch weiter erhöht. 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 beim 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 sich abzeichnenden grundlegenden Änderungen auf den Finanzmärkten nicht ausgeschlossen werden.

Auch auf dem deutschen Immobilienmarkt kam es im Jahr 2008 durch die Krise zu einem Abwertungsdruck aufgrund wieder gesunkener Marktwerte in einigen Teilmärkten für Immobilien. Die nach den internationalen Bilanzierungsregeln (IFRS) bestehende Möglichkeit zur Höherbewertung in Zeiten steigender Immobilienpreise verbunden mit dem Zwang zur Wertkorrektur bei sinkenden Preisen hat diese Entwicklung verschärft.

Die Bewertung des Immobilienbestands in der Bilanz der Baugenossenschaft erfolgt nach HGB zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bedingt durch das regional auf Oberbayern begrenzte Angebot, die Fokussierung auf Wohnimmobilien, die anhaltend hohe Nachfrage sowie durch die kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen sind gegenwärtig Wertkorrekturen bei der Immobilienbewertung der Baugenossenschaft weder notwendig noch absehbar.

Derzeit sind keine Risiken zu erkennen, die bestandsgefährdend sind oder zu wesentlichen Beeinträchtigungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## **E) Prognosebericht**

Die Zahl der neu gebauten Häuser mit mehr als zwei Wohnungen hat in 2008 mit 12.891 den niedrigsten Stand der letzten 20 Jahre erreicht (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München). Auf der anderen Seite wird in der Bevölkerungsvorausberechnung 2006-2016 des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung eine weitere Zunahme der Bevölkerung in Südbayern prognostiziert. Diese seit Jahren zu beobachtende Tendenz wird in Oberbayern und besonders im Großraum München mittelfristig zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen führen.

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 an die sich ändernden Bedürfnisse der Mieter und den aktuellen Stand der Gebäudetechnik an. Maßnahmen zur Energieeinsparung zählen ebenso dazu wie die Modernisierung der Kabelnetze in den Wohnobjekten für eine zeitgemäße Multimediaversorgung.

Das Modernisierungsprogramm 2009 umfasst folgende größere Maßnahmen:

- Bauteil Schwabing neu: Erneuerung der Flachdachabdichtung mit verbesserter Wärmedämmung
- Bauteil Renatastraße 9 – 15: Dachinstandsetzung in Verbindung mit umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen
- Bauteil Mustersiedlung, Richelstraße 32 – 38: Dacheindeckung erneuern und Deckendämmung im Dachboden
- Bauteil Bad Tölz, Eichmühlstraße 1 + 1 ½: Errichtung eines neuen Grundstückszugangs, Neugestaltung der Außenanlagen und des Spielplatzes sowie Errichtung eines Carports.

Voraussichtlich im Herbst 2009 wird mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen auf einem Grundstück der Baugenossenschaft in Dorfen begonnen. Die Gebäudetechnik und die zeitgemäßen Grundrisse berücksichtigen sowohl die Wünsche von Familien mit Kindern als auch diejenigen älterer Bewohner. Bezugsfertigkeit ist für Mitte 2010 vorgesehen.

Das Bau- und Modernisierungsprogramm für die Jahre 2009 und 2010 umfasst zusammen ein Volumen von rd. 10,6 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgt in erster Linie durch Eigenmittel und gegebenenfalls durch zinsgünstige Förderdarlehen.

Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 erwarten wir jeweils ein positives Jahresergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2008.

Die Strategie der Baugenossenschaft durch weitere Erwerbe von Grundstücken, die im Eigentum eines Nachfolgeunternehmens der Deutschen Bundespost stehen, und die der Baugenossenschaft durch langjährige Erbbaurechtsverträge zur Bebauung mit Mietwohnungen zur Verfügung gestellt wurden, wird unverändert verfolgt, um die Basis der Genossenschaft langfristig noch weiter auszubauen. Grundlage für den Erwerb dieser Grundstücke ist die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und des Eigenkapitals.

München, den 28.4.2009

Der Vorstand

Rainer Arndt

Ulrich Brüggerhoff

## **Bericht des Aufsichtsrates**

### **Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2008**

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

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

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

Die Schwerpunkte der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates bildeten die Bereiche Betriebskostenabrechnung, Versicherungsmanagement, Mietberechnung und Baumaßnahmen. Die Prüfungshandlungen sind schriftlich dokumentiert.

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

### **Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG**

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.- gesetzlicher Prüfungsverband - hat unsere Baugenossenschaft in der Zeit vom 03.11.2008 bis 14.11.2008 nach § 53 GenG geprüft.

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

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

Aus dem Prüfungsbericht geht hervor, dass Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2007 ihren gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

### **Jahresabschluss und Lagebericht 2008**

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 geprüft. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 28.4.2009 wurden vom Aufsichtsrat und Vorstand die Einstellung aus dem Jahresergebnis 2008 in die Ergebnisrücklagen sowie der Gewinnverwendungsvorschlag beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 28.4.2009

Rudolf Lex  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

<u>Aktivseite</u>		Geschäftsjahr 2008 €		Geschäftsjahr 2007 €
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
		1.882,27		3.162,47
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.005.623,77		55.888.087,44	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.145.288,04		1.150.476,08	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	349.051,64		349.051,64	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.629,03		124.255,11	
Bauvorbereitungskosten	8.316,92		3.748,50	
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	55.686.909,40	<u>15.408,51</u>	57.531.027,28
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		<u>370,00</u>		<u>370,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		55.689.161,67		57.534.559,75
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		2.673.297,83		2.574.690,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	43.865,19		68.980,79	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>262.796,99</u>	306.662,18	<u>221.972,51</u>	290.953,30
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben		5.362.910,98		4.622.923,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>706,50</u>		<u>0,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>64.032.739,16</u>		<u>65.023.126,57</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		51.919,63		50.644,91

<u>Passivseite</u>	<b>Geschäftsjahr 2008</b>		<b>Geschäftsjahr 2007</b>	
	€		€	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.964,78		135.450,00	
der verbleibenden Mitglieder	1.809.671,15		1.767.984,59	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.937.635,93	<u>630,00</u>	1.904.064,59
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.618,85 €				(8.615,41)
<b>Kapitalrücklage</b>		62.153,83		57.033,83
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.005.573,08		1.005.573,08	
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36		516.091,36	
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn	<u>24.647.741,77</u>	26.169.406,21	<u>23.292.583,51</u>	24.814.247,95
Vorjahr eingestellt: 55.158,26 €				(49.942,33)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.300.000,00 €				(1.300.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>157.669,26</u>		<u>124.119,52</u>
<b>Eigenkapital gesamt</b>		28.326.865,23		26.899.465,89
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	864.346,00		756.993,00	
Sonstige Rückstellungen	<u>1.095.040,90</u>	1.959.386,90	<u>138.535,26</u>	895.528,26
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.320.276,71		19.770.535,33	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.941.914,91		13.512.568,17	
Erhaltene Anzahlungen	2.743.981,56		2.636.479,15	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.792,18		66.832,30	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.515,26		1.202.165,19	
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 10.642,18 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	<u>40.051,48</u>	33.725.532,10	<u>39.552,28</u>	37.228.132,42 (11.220,54 €) (0,00 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>20.954,93</u>		<u>0,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>64.032.739,16</u>		<u>65.023.126,57</u>
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		51.919,63		50.644,91

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr 2008		Geschäftsjahr 2007	
	€		€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.128.892,03		12.059.955,76
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes unfertigen Leistungen		98.607,51		-5.821,31
Andere aktivierte Eigenleistung		0,00		41.755,49
Sonstige betriebliche Erträge		858.883,20		355.016,63
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7.455.499,39		6.878.550,01	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.190,34</u>	<u>7.458.689,73</u>	<u>4.484,09</u>	<u>6.883.034,10</u>
<b>Rohergebnis</b>		5.627.693,01		5.567.872,47
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	870.447,19		823.558,56	
b) soziale Abgaben und Auf- wendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung	<u>286.295,46</u>	1.156.742,65	<u>197.722,50</u>	1.021.281,06
davon für Altersversorgung: 155.831,33 €				(70.518,54 )
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		1.109.274,02		1.131.764,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		440.100,04		366.208,62
Erträge aus anderen Wert- papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26,35		29,35	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>219.023,53</u>	219.049,88	<u>164.968,03</u>	164.997,38
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen		<u>1.680.853,95</u>		<u>1.787.613,44</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.459.772,23		1.426.002,69
Sonstige Steuern		<u>2.102,97</u>		<u>1.883,17</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		1.457.669,26		1.424.119,52
Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.300.000,00</u>		<u>1.300.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>157.669,26</u>		<u>124.119,52</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 angewendet.

Die bisher im Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung enthaltenen voraus empfangenen Mieten für das nächste Geschäftsjahr wurden zum Bilanzstichtag als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

##### **Bilanzierungsmethoden:**

Grundstückszugänge und –abgänge wurden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst.

##### **Bewertungsmethoden:**

###### **Anlagevermögen:**

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwender-Software der eigenen EDV-Anlage sowie um Fremderstellungskosten der Homepage. Die Abschreibungen erfolgen linear auf Nutzungsdauern zwischen 3 und 5 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare, planmäßige Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen bei Wohnbauten in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Wohnbauten auf Erbbaurechtsgrundstücken erfolgen die Abschreibungen in der Regel auf die Laufzeit des Erbbaurechtes. Nachträgliche Herstellungskosten werden linear auf die Restnutzungsdauer verteilt. Die jeweiligen Restnutzungsdauern der Gebäude wurden in früheren Jahren zum Teil erhöht und betragen am Bilanzstichtag zwischen 0 und 65 Jahren.

Die planmäßigen Abschreibungen bei Geschäftsbauten erfolgen linear mit 3% der Herstellungskosten. Bei den Kosten der Außenanlagen und Parkplätze erfolgen die Abschreibungen linear auf eine Nutzungsdauer von 15 Jahren.

Die Abschreibungen auf Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen linear auf Nutzungsdauern zwischen 3 und 25 Jahren, je nach Gegenstand. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen Afa-Tabellen der Finanzverwaltung.

Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr werden zeitanteilig monatsgenau vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i.S. des § 6 (2) EStG werden je Anschaffungsjahr in einem Sammelposten erfasst und ganzjährig linear mit 20% abgeschrieben sowie nach 5 Jahren im Anlagespiegel als Abgang erfasst.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

#### **Umlaufvermögen:**

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten des Geschäftsjahres abzüglich angemessener Wertberichtigungen für Wohnungen ohne Betriebskostenumlage bzw. eigengenutzte und leerstehende Objekte angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

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

#### **Rückstellungen:**

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens i. S. des § 6 (a) EStG mit einem Rechnungszinssatz von 5% (in Vorjahren 6%) ermittelt. Dabei wurden die Richtwerttafeln 2005G nach Dr. K. Heubeck zugrunde gelegt. Durch die Veränderung des Rechnungszinssatzes erhöhten sich die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen im Geschäftsjahr um 81,5 T€.

In den sonstigen Rückstellungen sind abweichend zu den Vorjahren erstmalig Beträge für noch ausstehende Rechnungen in Höhe von 435 T€, die anhand der vergebenen Aufträge (Instandhaltung) bzw. Erfahrungswerten der Vorjahre (Betriebskosten) bewertet wurden.

Außerdem ist in den sonstigen Rückstellungen ein Betrag in Höhe von 450 T€ für unterlassene Instandhaltung (notwendige Flachdachsanierung Angererstr./Erich-Kästner-Str.) enthalten.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

**Verbindlichkeiten:**

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

**C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**I. Erläuterungen zur Bilanz**

**1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2008**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	15.838,77				13.956,50	1.882,27	1.280,20
<i>Sachanlagen</i>							
Grundstücke mit Wohnbauten	77.029.752,19	130.070,08	1.579.501,42	2.437,67	21.577.134,75	54.005.623,77	1.031.084,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.294.672,08	31.624,81			181.008,85	1.145.288,04	36.812,85
Grundstücke ohne Bauten	349.051,64					349.051,64	
Technische Anlagen und Maschinen	36.061,76		858,79		35.202,97	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.846,25	79.061,85	25.184,53	15.408,51	301.503,05	178.629,03	40.096,44
Bauvorbereitungskosten	3.748,50	8.316,92	1.310,83	-2.437,67		8.316,92	
Geleistete Anzahlungen	15.408,51			-15.408,51		0,00	
<i>Summe Sachanlagen</i>	79.139.540,93	249.073,66	1.606.855,57	0,00	22.094.849,62	55.686.909,40	1.107.993,82
<i>Finanzanlagen</i>	370,00					370,00	
Anlagevermögen insgesamt	79.155.749,70	249.073,66	1.606.855,57	0,00	22.108.806,12	55.689.161,67	1.109.274,02

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 2.673.297,83 (Vorjahr € 2.574.690,32) noch nicht abgerechnete Nebenkosten.

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

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	738.042,77	748.450,28
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	639.866,66	1.324.170,62
Erhaltene Anzahlungen	2.743.981,56	2.636.479,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.792,18	66.832,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.515,26	1.202.165,19
Sonstige Verbindlichkeiten	22.366,34	20.473,66
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.823.564,77</b>	<b>5.998.571,20</b>

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2008 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	<u>insgesamt</u>		<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		gesichert €	Art der Sicherheit*
	Restlaufzeit: €	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.320.276,71	738.042,77	2.244.395,70	15.337.838,24	18.320.276,71	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.941.914,91	639.866,66	2.691.874,25	8.610.174,00	11.941.914,91	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.743.981,56	2.743.981,56				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.792,18	8.792,18				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.515,26	670.515,26				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.051,48	22.366,34		17.685,14		
Gesamtbetrag	33.725.532,10	4.823.564,77	4.936.269,95	23.965.697,38	30.262.191,62	

\* GPR=Grundpfandrecht

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 716,1 T€ aus der vorzeitigen Aufhebung eines Erbbaurechts.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten insgesamt 885 T€ Zuweisungen zu den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und für unterlassene Instandhaltung.

Von den Aufwendungen für Altersversorgung stammen 81,5 T€ aus der Veränderung des Rechnungszinssatzes bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten einmalige Kosten in Höhe von 51,2 T€ für die Erstellung von Energieausweisen und 30,2 T€ für die künftigen Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

## D. Sonstige Angaben

- Ein Teil der Wohnbauten befinden sich auf Erbbaugrundstücken. Die finanziellen Verpflichtungen aus bestehenden Erbbauverträgen betragen im Geschäftsjahr 2008 insgesamt 437,7 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 22 und 72 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung des Vorstandes) betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	3	
Technische Mitarbeiter	2		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, etc.	4	1	8
Gesamt	12	4	8

Außerdem wurde eine kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2008	2.086
Zugang 2008	138
Abgang 2008	142
<b>Bestand 31.12.2008</b>	<b>2.082</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 41.686,56 € erhöht.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Technischer Vorstand:

Rainer Arndt Bautechniker IHK

Kaufmännischer Vorstand:

Claus Dieter Kaiser (bis 30.06.2008) Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Ulrich Brüggerhoff (ab 01.07.2008) Diplom-Ökonom,  
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rudolf Lex Vorsitzender Technischer Fernmeldebetriebs-  
inspektor 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 (ab 26.06.2008) Juristische Angestellte

München, den 28.04.2009

Der Vorstand

Rainer Arndt

Ulrich Brüggerhoff

Die Genossenschaft auf einen Blick:

