

Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss

2009



100 Jahre Bauteil 1: Birkerblock

Blick auf die Wohnanlage an der Birker- und Arnulfstraße,
kurz nach der Fertigstellung im Jahr 1910

„Wohnen Sie mit uns!“

Geschäftsbericht 2009 mit Lagebericht und Jahresabschluss

Baugenossenschaft des Post- und Telegrafentechnischen Personals
in München und Oberbayern eG
(101. Geschäftsjahr)

| | |
|---|--|
| Sitz: | 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, in 80537 München. |
| Mitgliedschaften: | VdW Bayern Münchner Hypothekenbank eG PSD Bank München eG Gesellschaft zur Förderung des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg e.V. |
| Betreuungsverhältnisse: | Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft |

Organe der Genossenschaft

Generalversammlung

Die Generalversammlung 2009 erfolgte am 26.5.2009 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 01.01.2005 bis 31.12.2010) |
| Ulrich Brüggerhoff | Kaufmännische Leitung (bestellt seit 01.07.2008 bis 30.06.2011) |

Lagebericht

A) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Allgemeine Rahmenbedingungen

Das Jahr 2009 war allgemein durch die Wirtschafts- und Finanzkrise geprägt.

Nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009 um 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Bei diesem Rückgang handelt es sich um den größten Einbruch der Wirtschaftsleistung in der Bundesrepublik seit dem 2. Weltkrieg. Der massive Einbruch war vor allem im Winterhalbjahr 2008/2009 zu verzeichnen. Ab dem zweiten Quartal 2009 folgte wieder eine leicht expansive Phase, die aber den Rückgang bei Weitem nicht kompensieren konnte.

Die Arbeitslosenquote ist in 2009 auf 8,2 % gestiegen. Der - verglichen mit dem Rückgang der Wirtschaftsleistung - nur sehr moderate Anstieg der Arbeitslosenquote ist vor allem der Ausweitung der Kurzarbeit zu verdanken.

Die Bundesregierung rechnet in ihrer Prognose vom Januar 2010 mit einem leichten Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,4 % für das laufende Jahr.

Die privaten Konsumausgaben stiegen nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2009 trotz des Einbruchs beim Bruttoinlandsprodukt sogar leicht um 0,4 % (preisbereinigt). Bei der Betrachtung der Entwicklung des privaten Konsums darf der Vorzieheffekt durch die „Abwrackprämie“ nicht vernachlässigt werden. Der staatliche Konsum ist danach sogar um 2,7 % gegenüber dem Jahr 2008 angestiegen. Hier wirken sich vor allem die staatlichen Konjunkturpakete aus.

Dem ersten Überblick des Statistischen Bundesamtes über die Ergebnisse der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für 2009 vom Januar 2010 kann entnommen werden, dass die im Vergleich zu 2008 um 8,5 % gestiegenen monetären Sozialleistungen dazu geführt haben, dass das Einkommen der privaten Haushalte in 2009 nicht gesunken ist.

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

Die Bruttowertschöpfung im deutschen Baugewerbe ging nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2009 leicht um 0,9 % zurück.

Der Wohnungsmarkt in München ist aus Sicht der Wohnungsinteressenten nach wie vor sehr angespannt. Die Mieten in München sind auch 2009 weiter gestiegen. Der Mietpreis für Altbauwohnungen ist gemäß dem IVD Marktbericht (IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V.) in 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % auf durchschnittlich 13,10 EUR je m² gestiegen. Bayernweit stiegen die Mieten für Altbauwohnungen um 0,2 %.

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG mit ihrer über 100-jährigen Tradition konnte sich in diesem schwierigen 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 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, auch in einem schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeld, sicherzustellen und langfristig das Angebot zu erweitern.

Geschäftsentwicklung

Vermietung

Der Geschäftsverlauf in 2009 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 2009 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 2009 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate verharrt mit 6,6 % in 2009 gegenüber 6,8 % in 2008 auf einem nahezu gleichbleibend niedrigen Niveau.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) liegt bei 1,0 % (2008: 1,1 %).

Die Umsatzerlöse konnten in 2009 moderat gesteigert werden. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten haben sich im Geschäftsjahr 2009 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, 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 Wohnungsbestands der Genossenschaft die aktuelle Mietpreisfestsetzung maßgeblich.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2009

Im Geschäftsjahr 2009 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 108 Wohnungen bei Mieterwechsel und der knapp 1.850 laufenden Instandhaltungsaufträge auch in 2009 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

Bei der Modernisierung der Wohnanlagen steht unverändert 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 2009 sind folgende Projekte besonders hervorzuheben:

- Instandsetzung des Flachdachs mit energetischer Verbesserung der Dachdämmung im Objekt Schwabing neu
- Instandsetzung des Dachs mit energetischer Verbesserung der Dachdämmung in den Objekten Renatastraße 9-15 und Richelstraße
- Neugestaltung der Grundstückszufahrt und Errichtung von vier Carports im Objekt Eichmühlstraße, Bad Tölz
- Aufrüstung der Multimedianeetze in nahezu allen Wohnanlagen; in mehr als 1.600 Wohnungen wurden zusätzlich Lichtwellenleiter verlegt
- Beginn der digitalen Bestandserfassung der Grundrisse aller Gebäude zur effektiveren Steuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Abschluss des Projekts in 2010).

Finanzierung

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat dank der soliden, langfristig orientierten Geschäftsausrichtung der Genossenschaften zu keinen negativen Auswirkungen geführt. Auch im Geschäftsjahr 2009 wurde die Eigenkapitalbasis gestärkt; die langfristigen Verbindlichkeiten wurden weiter zurückgeführt.

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

B) Vermögen-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögenslage war im Geschäftsjahr 2009 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich durch die Planungskosten für das Neubauvorhaben in Dorfen, die Errichtung von Carports in Bad Tölz sowie durch die aktivierten Kosten für die Ausstattung der Wohnanlagen mit einem Lichtwellenleiternetz erhöht. Demgegenüber stehen vor allem planmäßigen Abschreibungen auf den Gebäudebestand. Per Saldo ergibt sich ein Rückgang der Buchwerte.

Aufgrund des erzielten Jahresergebnisses sowie der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Darlehen hat sich das Eigenkapital weiter erhöht bei gleichzeitiger Verminderung des Fremdkapitalanteils. Zum 31.12.2009 ist die Eigenkapitalquote von rd. 44 % auf rd. 46 % gestiegen. Damit ist der langfristige Trend zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter fortgesetzt worden. Der Eigenkapitalanteil ist branchenüblich.

| Vermögensstruktur | 31.12.2009 | | 31.12.2008 | |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % |
| Langfristige Investitionen (einschl. Grundstückerlöse) | 55.460,3 | 86,8 | 55.689,1 | 87,0 |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | 8.442,5 | 13,2 | 8.343,6 | 13,0 |
| Gesamtvermögen/Bilanzsumme | 63.902,8 | 100,0 | 64.032,7 | 100,0 |

| Kapitalstruktur | 31.12.2009 | | 31.12.2008 | |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % |
| Eigenkapital | 29.730,2 | 46,5 | 28.326,9 | 44,2 |
| Langfristiges Fremdkapital | 28.938,3 | 45,3 | 30.927,1 | 48,3 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 5.234,3 | 8,2 | 4.778,7 | 7,5 |
| Gesamtvermögen/Bilanzsumme | 63.902,8 | 100,0 | 64.032,7 | 100,0 |

Die langfristigen Investitionen sind vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die verbleibende Überdeckung in Höhe von 3,2 Mio. EUR sowie 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 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 21 und 71 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.

Das aus unserer Sicht derzeit 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.

Entwicklung im Geschäftsjahr 2009

Der Bestand an kurzfristig verfügbaren liquiden Mitteln hat sich vom 31.12.2008 zum 31.12.2009 weiter um 0,2 Mio. EUR erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 5,6 Mio. EUR. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine Darlehen neu valutiert. Darlehen, deren Zinsbindung abgelaufen war, wurden vollständig getilgt. Die Tilgungsleistungen betragen in 2009 insgesamt 1,3 Mio. EUR, davon waren 0,1 Mio. EUR außerplanmäßige Tilgungen.

Die Kapitaldienstdeckung (Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 32,0 % in 2008 auf 30,0 % in 2009 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 2009 auf 2,2 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2008 lag der Cashflow - unter Berücksichtigung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung als nicht zahlungswirksamer Aufwand - bei 3,1 Mio. EUR.

Der Rückgang des Cashflows ist in erster Linie auf die einmaligen Auswirkungen des Verkaufs eines Wohnheims in 2008 zurückzuführen. Zudem sind in 2009 die Auszahlungen für Instandhaltungsmaßnahmen gestiegen.

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

| | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--|----------------|----------------|
| | T€ | T€ |
| Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung) | 1.483,2 | 665,7 |
| Kapitaldisposition | 159,9 | 219,1 |
| Sonstiger Bereich | -84,6 | 572,9 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -94,7 | 0,0 |
| Jahresüberschuss | 1.463,8 | 1.457,7 |

Das Betriebsergebnis hat sich vor allem aufgrund der gestiegenen Mieterlöse und der im Geschäftsjahr geringeren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen um 0,8 Mio. EUR erhöht.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche betragen in 2009 rd. 30,00 EUR nach rd. 36,00 EUR in 2008. Sie liegen damit trotz des Rückgangs deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Werden zusätzlich noch die Investitionen der Bautätigkeit (Errichtung von Carports, Planungskosten des Neubaus in Dörfern, Glasfasernetz) berücksichtigt, liegen die Investitionen in den Bestand in beiden Jahren bei rd. 37,00 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Kapitaldisposition beinhaltet die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel. Aufgrund des in 2009 rückläufigen Zinsniveaus hat sich das Ergebnis aus diesem Bereich reduziert.

Der sonstige Bereich umfasst im Wesentlichen periodenfremde und einmalige Erträge und Aufwendungen.

Die Ertragslage bietet unverändert die wirtschaftliche Basis für die dauerhafte Sicherstellung des hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsniveaus und ist somit ein wichtiger Garant für die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestands 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. Gerade die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise hat diese Tatsache wieder verstärkt in das öffentliche Bewusstsein gerückt. 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 weitere Entwicklung der seit 2008 anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise ist derzeit nach wie vor schwierig abzuschätzen. Nach einer leichten Erholung ab dem zweiten Quartal 2009 ist auch für 2010 nur mit einem moderaten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 % nach den Berechnungen des ifo Instituts vom 15.12.2009 zu rechnen. Danach werden ein Anstieg der privaten Konsumausgaben von 0,2 % und ein Anstieg der Arbeitslosenquote auf 8,3 % prognostiziert. Der Trend für 2011 ist nach der Berechnung des ifo Instituts vergleichbar mit der zu erwartenden Entwicklung für 2010.

Die Auswirkungen der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise haben bislang zu keiner Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft geführt. Die für 2010 prognostizierte gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat nach unserer Risikoanalyse nur geringfügigen Einfluss auf die allgemeine Vermietungssituation in München und Oberbayern und führt zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens.

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 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 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 bestehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung auf den Finanzmärkten 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 bei 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 erreichte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Bayern 2008 mit 36.246 Wohnungen ein Rekordtief seit der Nachkriegszeit (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung). Nach der Prognose des IVD-Instituts hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in 2009 im Vergleich zum Vorjahr nicht signifikant verändert. Auch die Prognosen des ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München, gehen für den Zeitraum bis 2012 nur von einer leichten Belebung des Wohnungsneubaus in Deutschland aus.

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.

Voraussichtlich zum Jahresende 2010 wird der Neubau in Dorfen mit sieben Wohnungen bezugsfertig sein. Bei der Planung und Bauausführung nehmen neben der energetischen Optimierung auch die Themen alters- und familiengerechtes Wohnen einen sehr hohen Stellenwert ein. Die geplanten Kosten für den Neubau betragen rd. 1,4 Mio. EUR.

Das Modernisierungsprogramm 2010 umfasst folgende größere Maßnahmen:

- Dämmung der obersten Geschossdecke, Verbesserung des Brandschutzes sowie die optische Aufwertung von Treppenhäusern und Durchgängen in den Objekten Stupfblock, Renatablock und Birkerblock
- Neugestaltung der Außenanlagen im Objekt Pasing
- Optimierung der Heizungsanlagen unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung von Solarthermie in den Objekten Mustersiedlung, Ingolstadt, Starnberg (Riedener Weg) und Wolfratshausen.

Das Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für die Jahre 2010 und 2011 umfasst zusammen ein Volumen von rd. 12,6 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgt in erster Linie durch Eigenmittel und durch ein zinsgünstiges Förderdarlehen für energieeffizientes Bauen.

Für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 erwarten wir jeweils ein positives Jahresergebnis, das aufgrund der deutlichen Erhöhung des Modernisierungsbudgets jeweils unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2009 liegen dürfte.

Das langfristige Ziel der Baugenossenschaft für Ihre Mitglieder preiswerten und guten Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht anzubieten ist uns Ansporn und Verpflichtung zugleich, den eingeschlagenen Weg zur Sicherung der Grundlagen für die Erfüllung des Förderauftrags zum Wohle der Mitglieder konsequent weiter zu verfolgen.

München, den 23. Februar 2010

Der Vorstand

Rainer Arndt

Ulrich Brüggerhoff

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2009

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

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

Wesentliche Inhalte der Beratungen des Aufsichtsrates waren das 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 9.11.2009 bis 19.11.2009 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 2008 ihren gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Jahresabschluss und Lagebericht 2009

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2009 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 geprüft. Auf den gemeinsamen Sitzungen vom 23.3. und 13.4.2010 wurden vom Aufsichtsrat und Vorstand die Einstellung aus dem Jahresergebnis 2009 in die Ergebnisrücklagen sowie der Gewinnverwendungsvorschlag beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht festzustellen sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 14. April 2010

Rudolf Lex
Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

| <u>Aktivseite</u> | Geschäftsjahr 2009 | | Geschäftsjahr 2008 | |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| | € | | € | |
| Anlagevermögen | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 827,27 | | 1.882,27 |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 53.651.288,62 | | 54.005.623,77 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten | 1.108.475,19 | | 1.145.288,04 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 341.892,40 | | 349.051,64 | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 193.314,15 | | 178.629,03 | |
| Anlagen im Bau | 164.154,94 | | 0,00 | |
| Bauvorbereitungskosten | <u>0,00</u> | 55.459.125,30 | <u>8.316,92</u> | 55.686.909,40 |
| Finanzanlagen | | | | |
| Andere Finanzanlagen | | <u>370,00</u> | | <u>370,00</u> |
| Anlagevermögen insgesamt | | 55.460.322,57 | | 55.689.161,67 |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| Unfertige Leistungen | | 2.620.046,87 | | 2.673.297,83 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 45.834,94 | | 43.865,19 | |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>178.731,68</u> | 224.566,62 | <u>262.796,99</u> | 306.662,18 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben | | 5.596.448,22 | | 5.362.910,98 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>1.411,58</u> | | <u>706,50</u> |
| Bilanzsumme | | <u>63.902.795,86</u> | | <u>64.032.739,16</u> |
| Treuhandvermögen/Mietkautionen | | 53.302,54 | | 51.919,63 |

| <u>Passivseite</u> | Geschäftsjahr 2009 | | Geschäftsjahr 2008 | |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| | € | | € | |
| Eigenkapital | | | | |
| Geschäftsguthaben | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 123.480,00 | | 127.964,78 | |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.820.070,00 | 1.943.550,00 | 1.809.671,15 | 1.937.635,93 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.300,00 € | | | | (6.618,85) |
| Kapitalrücklage | | 66.313,83 | | 62.153,83 |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.005.573,08 | | 1.005.573,08 | |
| Bauerneuerungsrücklage | 516.091,36 | | 516.091,36 | |
| Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 87.075,80 € davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.350.000,00 € | <u>26.084.817,57</u> | 27.606.482,01 | <u>24.647.741,77</u> | 26.169.406,21 (55.158,26) (1.300.000,00) |
| Bilanzgewinn | | <u>113.756,79</u> | | <u>157.669,26</u> |
| Eigenkapital gesamt | | 29.730.102,63 | | 28.326.865,23 |
| Rückstellungen | | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 850.933,00 | | 864.346,00 | |
| Steuerrückstellungen | 3.227,78 | | 0,00 | |
| Sonstige Rückstellungen | <u>671.319,45</u> | 1.525.480,23 | <u>1.095.040,90</u> | 1.959.386,90 |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 17.671.388,86 | | 18.320.276,71 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 11.302.048,25 | | 11.941.914,91 | |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.789.224,73 | | 2.743.981,56 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 9.646,21 | | 8.792,18 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 801.260,09 | | 670.515,24 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 12.407,08 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.696,79 € | <u>51.924,32</u> | 32.625.492,46 | <u>40.051,48</u> | 33.725.532,10 (10.642,18 €) (0,00 €) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>21.720,54</u> | | <u>20.954,93</u> |
| Bilanzsumme | | <u>63.902.795,86</u> | | <u>64.032.739,16</u> |
| Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen | | 53.302,54 | | 51.919,63 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

| | Geschäftsjahr 2009 | | Geschäftsjahr 2008 | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | € | | € | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 12.318.381,71 | | 12.128.892,03 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | | -53.250,96 | | 98.607,51 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 182.539,56 | | 858.883,20 |
| | | | | |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | 6.754.316,30 | | 7.455.499,39 | |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>2.757,63</u> | <u>6.757.073,93</u> | <u>3.190,34</u> | <u>7.458.689,73</u> |
| Rohergebnis | | 5.690.596,38 | | 5.627.693,01 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 886.154,71 | | 870.447,19 | |
| b) soziale Abgaben und Auf- wendungen für Altersver- sorgung und Unterstützung | <u>182.417,46</u> | 1.068.572,17 | <u>286.295,46</u> | 1.156.742,65 |
| davon für Altersversorgung | 45.577,29 € | | | (155.831,33) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen | | 1.150.890,13 | | 1.109.274,02 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 466.826,16 | | 440.100,04 |
| Erträge aus anderen Wert- papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 26,35 | | 26,35 | |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>159.824,66</u> | 159.851,01 | <u>219.023,53</u> | 219.049,88 |
| Zinsen und ähnliche Auf- wendungen | | <u>1.603.571,34</u> | | <u>1.680.853,95</u> |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.560.587,59 | | 1.459.772,23 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 94.663,95 | | 0,00 |
| Sonstige Steuern | | <u>2.166,85</u> | | <u>2.102,97</u> |
| Jahresüberschuss | | 1.463.756,79 | | 1.457.669,26 |
| Einstellungen aus dem Jahresüber- schuss in Ergebnismrücklagen | | <u>1.350.000,00</u> | | <u>1.300.000,00</u> |
| Bilanzgewinn | | <u>113.756,79</u> | | <u>157.669,26</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.

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 Fremdherstellungskosten der Homepage. Die Abschreibungen erfolgen linear auf Nutzungsdauern zwischen 3 und 5 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, 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 64 Jahren. Der Restbuchwert eines leerstehenden, ggf. zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes in Höhe von 20,5 T€ wurde außerplanmäßig abgeschrieben.

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 Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen linear auf Nutzungsdauern zwischen 3 und 25 Jahren, je nach Gegenstand. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer 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 (2a) 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 § 6a EStG mit einem Rechnungszinssatz von 5% ermittelt. Dabei wurden die Richtwerttafeln 2005G nach Dr. K. Heubeck zugrunde gelegt.

In den sonstigen Rückstellungen sind 432,5 T€ für noch ausstehende Rechnungen (im Vorjahr 435 T€), die anhand der vergebenen Aufträge (Instandhaltung, Modernisierung) bzw. Erfahrungswerten der Vorjahre (Betriebskosten) bewertet wurden.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme. Erstmals wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung für die eigenen Kosten bei der Betriebs- und Heizkostenabrechnung in Höhe von 15 T€ gebildet.

Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

| 1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009 | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---|----------|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Abschreibungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2009 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | € | € |
| <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i> | 15.838,77 | | 2.650,65 | | 12.360,85 | 827,27 | | € | 1.055,00 |
| <i>Sachanlagen</i> | | | | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 75.582.758,52 | 707.839,11 | | | 22.639.309,01 | 53.651.288,62 | 1.062.174,26 | | |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.326.296,89 | | | | 217.821,70 | 1.108.475,19 | 36.812,85 | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 349.051,64 | | | -7.159,24 | | 341.892,40 | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen Betriebs- und Geschäftsausstattung | 35.202,97 480.132,08 | 65.533,14 | 6.528,00 | | 35.202,97 345.823,07 | 0,00 193.314,15 | 50.848,02 | | |
| Anlagen im Bau | | 148.678,78 | | 15.476,16 | | 164.154,94 | | | |
| Bauvorbereitungskosten | 8.316,92 | | | -8.316,92 | | 0,00 | | | |
| <i>Summe Sachanlagen</i> | 77.781.759,02 | 922.051,03 | 6.528,00 | 0,00 | 23.238.156,75 | 55.459.125,30 | 1.149.835,13 | | |
| <i>Finanzanlagen</i> | 370,00 | | | | | 370,00 | | | |
| Anlagevermögen insgesamt | 77.797.967,79 | 922.051,03 | 9.178,65 | 0,00 | 23.250.517,60 | 55.460.322,57 | 1.150.890,13 | | |

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst € 2.620.046,87 (Vorjahr € 2.673.297,83) noch nicht abgerechnete Nebenkosten.

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

| Verbindlichkeiten | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|----------------------------|----------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 641.169,52 | 738.042,77 |
| Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern | 665.595,77 | 639.866,66 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.789.224,73 | 2.743.981,56 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 9.646,21 | 8.792,18 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 801.260,09 | 670.515,26 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 31.764,32 | 22.366,34 |
| Gesamtbetrag | 4.938.660,64 | 4.823.564,77 |

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich per 31.12.2009 wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | insgesamt € | davon mit einer Restlaufzeit | | | gesichert € | Art der Sicherheit* |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| | | bis zu 1 Jahr € | zwischen 1 und 5 Jahre € | über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 17.671.388,86 | 641.169,52 | 2.229.013,50 | 14.801.205,84 | 17.671.388,86 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 11.302.048,25 | 665.595,77 | 2.739.288,69 | 7.897.163,79 | 11.302.048,25 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.789.224,73 | 2.789.224,73 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 9.646,21 | 9.646,21 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 801.260,09 | 801.260,09 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 51.924,32 | 31.764,32 | | 20.160,00 | | |
| Gesamtbetrag | 32.625.492,46 | 4.938.660,64 | 4.968.302,19 | 22.718.529,63 | 28.973.437,11 | |

* GPR=Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

1. Ein Teil der Wohnbauten befinden sich auf Erbbaugrundstücken. Die finanziellen Verpflichtungen aus bestehenden Erbbauverträgen betragen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt 438,8 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 21 und 71 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte | geringf. Beschäftigte |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 6 | 4 | |
| Technische Mitarbeiter | 2 | | |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, etc. | 4 | 1 | 8 |
| Gesamt | 12 | 5 | 8 |

3. Mitgliederbewegungen:

| | |
|---------------------------|--------------|
| Bestand 01.01.2009 | 2.082 |
| Zugang 2009 | 116 |
| Abgang 2009 | 146 |
| Bestand 31.12.2009 | 2.052 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10.398,85 € 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:

Ulrich Brüggerhoff

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

Juristische Angestellte

München, den 23. Februar 2010

Der Vorstand

Rainer Arndt

Ulrich Brüggerhoff

Die Genossenschaft auf einen Blick:

