

## Geschäftsbericht 2010



*Bürgermeister Helmut Englmann beim  
Richtfest von 7 Reihenhäusern in Aschheim  
am 14. 09. 2011*



*Bürgermeister Helmut Englmann und  
BML-Geschäftsführer Ulrich Bittner  
schmücken den Richtbaum*



4	Landkreisgemeinden
5	Unternehmensdaten
6	Die BML im Überblick
8	I. Geschäftsverlauf
12	II. Lage der Gesellschaft
14	III. Ausblick
15	Handelsbilanz zum 31. Dezember 2010

# Landkreisgemeinden

Stand September 2011

 Gesellschaftler der BML

Anzahl/Anzahl:  
Wohnungseigentum der  
BML / Verwaltung  
fremder Wohnungen



Wohnungen in Planung/im Bau

- A 7 Reihenhäuser
- B 20 Eigentumswohnungen  
in Betreuung
- C 22 Seniorenwohnungen  
in Betreuung mit Tagespflege

## Unternehmensdaten

### Stammkapital:

Stand seit 14.10.2008: € 99.505.900,00

### Gesellschafter mit Anteil am Stammkapital:

	Stand seit 14.10.2008
1. Landkreis München	21,573 %
2. Gemeinde Unterföhring	21,519 %
3. Gemeinde Aschheim	16,797 %
4. Gemeinde Planegg	7,668 %
5. Gemeinde Oberhaching	5,501 %
6. Gemeinde Oberschleißheim	4,650 %
7. Stadt Garching	2,958 %
8. Gemeinde Feldkirchen	5,047 %
9. Gemeinde Unterhaching	2,371 %
10. Gemeinde Pullach	2,364 %
11. Gemeinde Ottobrunn	1,678 %
12. Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn	1,557 %
13. Gemeinde Ismaning	1,401 %
14. Gemeinde Haar	1,266 %
15. Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg	0,797 %
16. Gemeinde Baierbrunn	0,717 %
17. Bezirk Oberbayern	0,665 %
18. Gemeinde Schäftlarn	0,441 %
19. Stadt Unterschleißheim	0,364 %
20. Gemeinde Sauerlach	0,343 %
21. Gemeinde Neuried	0,251 %
22. Gemeinde Hohenbrunn	0,026 %
23. Gemeinde Taufkirchen	0,019 %
24. Gemeinde Kirchheim	0,005 %
25. Gemeinde Neubiberg	0,005 %
26. Gemeinde Straßlach-Dingharting	0,005 %
27. Gemeinde Brunthal	0,005 %
28. Gemeinde Grasbrunn	0,005 %
	100,000 %

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Johanna Rumschöttel, Vorsitzende  
Landrätin von München
- Stefan Schelle, stellvert. Vorsitzender  
Bürgermeister Gemeinde Oberhaching
- Annemarie Detach  
Bürgermeisterin Gemeinde Planegg
- Helmut Englmann  
Bürgermeister Gemeinde Aschheim
- Walter Fichtl, Sparkassendirektor
- Hannelore Gabor  
Bürgermeisterin Stadt Garching
- Karin Hobmeier, Bezirksrätin
- Thomas Loderer  
Bürgermeister Gemeinde Ottobrunn
- Prof. Dr. Jan Murken, Bezirksrat
- Franz Schwarz  
Bürgermeister Gemeinde Unterföhring
- Michael Sedlmair  
Bürgermeister Gemeinde Ismaning
- Ilse Weiß, Bezirksrätin und  
Bürgermeisterin Gemeinde Neuried
- Rolf Zeitler  
Bürgermeister Stadt Unterschleißheim
- Elisabeth Ziegler  
Bürgermeisterin Gemeinde  
Oberschleißheim

### Gründung der Gesellschaft:

23. Dezember 1953

### Handelsregister:

Register-Nr. HRB 3487

Ersteintragung am 30. Januar 1954

### Sitz der Gesellschaft:

Haar, Landkreis München

### Geschäftsleitung:

Ulrich Bittner, Geschäftsführer · Renate Karl, Prokuristin

### Allgemeines

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2010 erstaunlich schnell den im Jahr 2009 erfolgten stärksten Konjunkturreinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die deutsche Bundesbank errechnete für 2010 ein Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 ist mit einem Wachstum von 2,3 % zu rechnen. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auf die Binnennachfrage überspringt. Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb im Geschäftsjahr aus. Für 2011 wird mit einem Beschäftigungsaufbau gerechnet. Von der Deutschen Bundesbank wird mit einem Anstieg der Verbraucherpreise in 2011 von bis zu 1,7 % gerechnet.

Die rechtlichen, steuerlichen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen blieben im Berichtsjahr im Wesentlichen unverändert. Änderungen ergaben sich in diesem Bereich hauptsächlich aus der Umsetzung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau gehen die Experten für 2010 und 2011 von einem deutlichen Anstieg bei den Baugenehmigungen aus. Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer Prognose wird die Bevölkerung in Bayern weiter anwachsen, allerdings unterschiedlich im Land verteilt. Die erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden zusätzlich, zur erwarteten Teuerungsrate, die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erhöhen.

Als Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises München und 25 der angeschlossenen Kommunen besteht unsere Aufgabe insbesondere in der sozialen Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Die Gesellschaft arbeitet überwiegend in den Geschäftsfeldern Hausbewirtschaftung, Bauträgergeschäft sowie Baubetreuung und Betreuung von Mietobjekten für Dritte.

Der Wohnungsmarkt im Ballungsraum München ist von steigender Nachfrage geprägt. Bei den Mieten, vorwiegend im frei finanzierten Wohnungsbau ist eine steigende Tendenz festzustellen.

Es befinden sich einige Projekte mit Miet- und Eigentumswohnungen in der Bauvorbereitung. Hier ist eine stärkere Nachfrage verbunden mit einem Anstieg der Auftragslage festzustellen.

Das Unternehmen errichtet kontinuierlich im Landkreis kleinere Mietwohnungsobjekte und hat mit seinen mietpreisgünstigen und im älteren Bestand modernisierten Wohnungen keine Vermietungsprobleme.

Das Unternehmen hat keinen nennenswerten Umfang an Gewerbeimmobilien und ist vom relativ hohen Leerstand am Markt nicht betroffen.

Die Gesellschaft hat auch im Geschäftsjahr 2010 wieder erhebliche Anstrengungen unternommen den älteren Mietwohnungsbestand zu modernisieren um die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Die Instandsetzungsleistungen waren ebenfalls wieder auf hohem Niveau.

Es werden auch bei der BML weiterhin Wohnungen aus der sozialen Belegungsbindung entlassen. Diese dann freifinanzierten Wohnungen stehen den an unserer Gesellschaft beteiligten Kommunen zur Belegung zu einem sozialen, unter der Marktmiete liegenden Mietpreis zur Verfügung.

Wir wollen unseren Mietern ein gutes und sicheres Wohnen bieten.



## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar, Landkreis München, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen sind die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtig. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 27. Mai 2011

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.

Gezetzlicher Prüfungsverband

  
(Arnmann)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Maier)  
Wirtschaftsprüfer



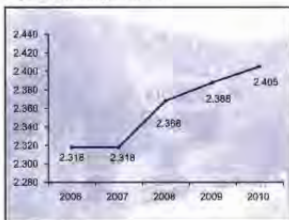
## 1. Hausbewirtschaftung

### Gesellschaftseigene Mietwohnungen

Durch die Fertigstellung von 17 Einheiten erhöhte sich der Bestand an gesellschaftseigenen Wohnungen zum 31.12.2010 auf 2.405 Einheiten.

715 Wohnungen sind staatlich gefördert (1., 2. oder 3. Förderweg), davon unterliegen 83 Wohnungen einer Bindung an Staatsbedienstete oder andere Arbeitnehmer (teilweise auch öffentlich gefördert). 48 Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz, die übrigen Wohnungen sind frei finanziert.

Eigene Wohnungseinheiten:



Die Gesamt-Wohnfläche aller Wohnungen beträgt 155.785 m<sup>2</sup>.

Im Berichtsjahr wurden sozialverträgliche Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch bei Neuvermietung, bei Einkommensüberschreitungen bei einkommensabhängigen Fördermodellen und zur Umlage von Modernisierungskosten durchgeführt.

Die Fluktuationsquote betrug 7,7 % (Vorjahr 6,8 %) bei einer Wiederbelegungsquote von 100 % (Vorjahr 100 %). Ein vermietungsbedingter Leerstand ist nicht festzustellen.

Die Erlösschmälerungen sind überwiegend modernisierungsbedingt. Es bestehen teilweise Regelungen bei kurzfristigem Leerstand bei Mieterwechsel, wonach die Erlösschmälerungen durch die Kommunen übernommen werden.

Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen in % des Gesamtmietsolls:

Abschreibung:



Die Ertragsminderungen aufgrund von Abschreibungen, Erlösschmälerungen und Miet- und Räumungsklagen bewegen sich im Verhältnis zu den Mieteinnahmen auf niedrigem Niveau.

Die Mietforderungen haben sich vor Wertberichtigung von 386,6 T€ auf 466,7 T€ erhöht. Es wurden personenbezogene und pauschale Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt 83,0 T€ vorgenommen.

Durch die wirtschaftliche Lage, insbesondere bei der in der Regel sozial schwachen Mieterklientel des Unternehmens, kann eine Steigerung in den kommenden Jahren nicht ausgeschlossen werden.



## 2. Eigentumsmaßnahmen

Das Unternehmen hat im Jahr 2010 keine Bauträgermaßnahmen durchgeführt

## 3. Betreuungstätigkeit

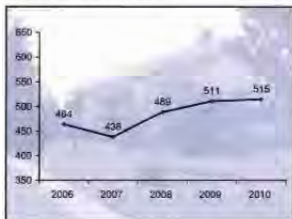
### 3.1. Verwaltungsmäßige Betreuung

Das Unternehmen verwaltete am Ende des Geschäftsjahres 496 fremde Mietwohnungen, 6 fremde gewerbliche Einheiten und 411 fremde Garagen sowie 2 Eigentümergemeinschaften und einer Garagengemeinschaft mit zusammen 19 Wohnungen und 202 Garagenplätzen. Davon sind 3 WE und 24 GE eigengenutzt zur Vermietung.

Bei den fremdverwalteten Mieteinheiten hat sich der Bestand in 2010 um 4 auf 496 Einheiten erhöht.

Eine Einschätzung der weiteren Entwicklung ist im Bereich Verwaltung fremder Mietwohnungen nicht möglich, weil die Verwaltung von Immobilienbesitz der Gesellschafterkommunen als Dienstleistung für diese betrachtet und dementsprechend je nach Bedarf der jeweiligen Gemeinde für diese übernommen wird.

Fremde Wohnungseinheiten:



Die Anzahl der betreuten Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Aus geschäftspolitischen Gründen wird die kostenintensive Verwaltungsbetreuung von Eigentümergemeinschaften gering gehalten.

### 3.2. Baubetreuung

Im Jahr 2010 wurde der Bau von 20 Eigentumswohnungen für die Stadt Garching fortgesetzt.

Des Weiteren ist die Gesellschaft mit zwei Baubetreuungen für die Gemeinde Ismaning beauftragt.

## 4. Erschließungsmaßnahmen

Das Unternehmen ist derzeit nicht mit Erschließungsmaßnahmen beauftragt.

## 5. Investitionstätigkeit

### 5.1. Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde der Bau von 17 Mietwohnungen in Oberschleißheim fertiggestellt und im März 2010 an die Mieter übergeben.

Zusätzlich befindet sich die Erstellung von 7 Reihenhäusern in Aschheim in der Bauphase.



*In der Brauneckstraße in Aschheim...*



*...entstehen 7 Reihenhäuser.*



## 5.2. Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen abgewickelt:

In Höhenkirchen-Siegersbrunn wurde eine Komplettmodernisierung mit Fassaden-Wärmedämmung, Austausch der Fenster und Sanierung bzw. Erneuerung der Balkone und Bäder in einem III. Bauabschnitt mit 12 Wohnungen abgeschlossen.

Des Weiteren wurde bei einer Wohnanlage in Garching mit 108 Wohnungen eine ebenfalls umfassende Komplettmodernisierung in einem 1. Bauabschnitt mit 54 Wohnungen durchgeführt. In einem 2. Bauabschnitt werden diese Arbeiten im Jahr 2011 fortgesetzt und mit der Neugestaltung der Außenanlagen im Jahr 2012 abgeschlossen.

Im Jahr 2010 wurde damit begonnen, einen seit längerer Zeit leer stehenden erdgeschossigen Gewerberaum zu einer Großtagespflege für Kinder umzubauen. Die Fertigstellung und Neuvermietung erfolgte im Mai 2011.

Das Investitionsvolumen wurde mit maximal 12 Mio. € genehmigt, welches jeweils bis zu 50 % mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert werden kann.

## 6. Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2010 beschäftigte das Unternehmen:

1	hauptamtlichen Geschäftsführer
1	Prokuristin
25	kaufmännische Angestellte
4	technische Angestellte
4	Auszubildende
6	hauptamtliche und 15 nebenamtliche Hausmeister und 2 Reinigungskräfte

## 7. Gesellschafter, Aufsichtsrat und Stammkapital

Im Geschäftsjahr 2010 blieb das Stammkapital mit 99.505.900 € unverändert.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist auf Seite 5 ersichtlich.

Der Aufsichtsrat hat am 27. Mai 2011 beschlossen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 233.644,32 € einen runden Betrag von 233 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und den Restbetrag von 644,32 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Gesellschafterversammlung hat dieser Empfehlung am 29. September 2011 zugestimmt.



## 8. Umweltschutz

Das Unternehmen hat seit dem Jahr 2001 Auszeichnungen als Ökoprofit-Betrieb erhalten. In der Folge wurden diese Leistungen und diese Auszeichnung auch im Umwelt-Pakt-Bayern anerkannt. Im Dezember 2010 hat die Gesellschaft erneut die Auszeichnung als Ökoprofit-Betrieb und im Januar 2011 als Teilnehmer am Umwelt-Pakt-Bayern erhalten.

Die Energievision des Landkreises München wird durch einen zügigen Anschluss unserer Wohnanlagen an bereits bestehende Geothermie-Fernwärmenetze unterstützt.

Für alle Gebäude des Unternehmens liegen die gesetzlich geforderten Energiepässe vor.

## 9. Sonstige wichtige Vorgänge

Eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO liegt vor.



In Baubetreuung für die Stadt Garching entsteht im Mühlfeldweg eine Wohnanlage mit 20 Eigentumswohnungen.

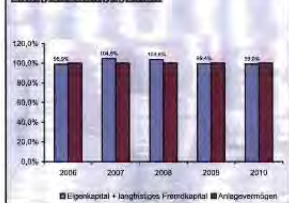
### 1. Vermögens- und Finanzlage

#### Eigenkapitalquote:



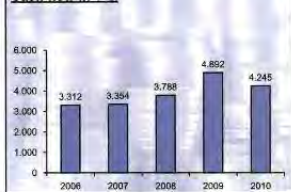
Die Eigenkapitalquote liegt mit 63% über dem Branchendurchschnitt. Unter Berücksichtigung der eigenkapitalähnlichen Mittel erhöht sich diese Quote auf 66%.

#### Anlagedeckungsgrad II:



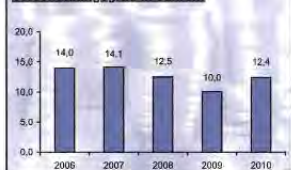
Das Anlagevermögen ist mit rund 99 % durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Gesellschaft über eine stabile Vermögensstruktur und Finanzierung.

#### Cash flow in T €:



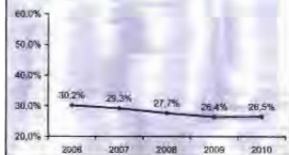
Der Cashflow der Gesellschaft, der nach der Praktiker-Formel berechnet wird, ermöglicht die Finanzierung der Investitionen mit eigenen Mitteln. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser leicht gesunken, bewegt sich aber stets auf hohem Niveau.

#### Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren:



Die Entschuldungskraft der Gesellschaft in Jahren (dynamischer Verschuldungsgrad) ist günstig, die Höhe der Verschuldung sowie das damit verbundene Risiko der Gesellschaft sind somit gering. Der Branchenwert für die kapitalintensive Wohnungswirtschaft in Höhe von ca. 20 Jahren wird in positiver Weise von der Gesellschaft weit unterschritten.

#### Kapitaldienstanteilsquote in Prozent:



Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu knapp 27 % durch Fremdkapitalzinsaufwand für die Hausbewirtschaftung und die Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel belastet. Dieser Wert ist positiv zu beurteilen, da der kritische Wert bei dieser Kennzahl bei über 50 % liegt. Die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft stellt ein sehr ausgewogenes Verhältnis dar.

#### Cashflow-Rendite in Prozent:



Die Cash-Flow-Rendite zeigt die finanzielle Rentabilität auf das eingesetzte Eigenkapital des Unternehmens.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten.

Es besteht entsprechend des derzeitigen Finanzierungsbedarfs ein Kreditrahmen von 1,75 Mio. € bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, welcher bei Bedarf kurzfristig erhöht werden kann.

## 2. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 383,1 (rd. 2,3 %) erhöht. Diese Steigerung resultiert aus dem Neubezug einer Wohnanlage und der konsequenten Ausnutzung von Mieterhöhungsspielräumen, wobei aber beim freifinanzierten Wohnraum nicht die Marktmiete, sondern die interne sozial orientierte Unternehmensmiete maßgeblich ist.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken waren im Jahr 2010 nicht zu verzeichnen.

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen Dritter haben sich im Geschäftsjahr um 2,3 T€ erhöht, die Umsatzerlöse aus der Baubetreuung um rd. 100 T€ verringert.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen an Wohnungseigentümergeinschaften und verwaltete fremde Mietwohnanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahresergebnis um 153,3 T€ verringert.

Das Gesamtergebnis liegt im Berichtsjahr mit 258,7 T€ gegenüber 2009 um 106,2 T€ bzw. rd. 69,6 % höher.

Die Ertragslage der Kerngeschäftsfelder ist stabil.

Die Fremdverwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen ist nach wie vor marktbedingt nicht kostendeckend.

Wesentliche Änderungen der Ertragslage, abgesehen vom Bauträgergeschäft, sind für die folgenden Geschäftsjahre nicht zu erwarten.

Es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken mit wesentlichen negativen Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken sind momentan nicht zu erkennen.

Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind nicht erkennbar. Die Vermietungslage ist sehr gut. Durch sozial verträgliche Mietsteigerungen wird die wirtschaftliche Lage des Unternehmens weiter gestärkt. Überkapazitäten werden nicht aufgebaut.

Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation am regionalen Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Derivative Finanzinstrumente werden derzeit nicht eingesetzt. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt.

Die Geldanlagen erfolgen bei Banken und Bausparkassen, die den Einlagensicherungsfonds bzw. Institutsschutz angehören.

In Folge der unverändert fortgeführten umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und einer damit verbundenen vorbeugenden Vermeidung von Leerständen sowie der laufenden Mietanpassungen wird weiter von einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

Bei anhaltender Fluktuationsrate kann die Gesellschaft, aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, Mieterhöhungsmöglichkeiten in nicht unwesentlichem Umfang realisieren, was sich weiterhin positiv auf die Ertragslage auswirken wird.

Mieterhöhungspotenziale werden konsequent zum Aufbau von Reserven zur Finanzierung weiterer Investitionen ausgenutzt.

Die Gesellschaft hat mehrere Projekte im Miet- und Eigentumswohnungsbereich in der Vorbereitungsphase.

Des Weiteren ist die Gesellschaft im Bereich der Baubetreuung mit zwei Neubaumaßnahmen in Garching und Ismaning und einer Modernisierung ebenfalls in Ismaning beauftragt.

Zum 1.1.2012 hat die Gemeinde Ismaning die Gesellschaft mit der Verwaltung von 385 gemeindeeigenen Mietwohnungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2011 wird eine umfassende Komplettmodernisierung mit Fassaden-Wärmedämmung, Austausch der Fenster und Sanierung bzw. Erneuerung der Balkone und Bäder in einem II. Bauabschnitt in Garching mit 54 Wohnungen fortgesetzt.

Eine Neugestaltung mehrerer Gebäude ist bei einer Wohnanlage in Ottobrunn mit 145 Wohnungen, auf mehrere Jahre verteilt, vorgesehen.

Zusätzlich wird in einigen Gemeinden der Anschluss verschiedener Wohnanlagen an das Geothermie-Fernwärmenetz fortgesetzt.

Das Investitionsvolumen wurde mit maximal 11,25 Mio. € genehmigt, welches jeweils bis zu 50 % mit Eigenmitteln und Fremdmitteln finanziert werden kann.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen zur Pflege und Erhaltung des Bestandes und damit zur Sicherung der guten Vermietungslage werden weiterhin kontinuierlich fortgeführt.

Aufgrund veränderter steuerlicher Rahmenbedingungen wird die Gründung einer Tochtergesellschaft vorbereitet.

Haar, den 29. September 2011

Die Geschäftsführung



Ulrich Bittner

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.648.310,78		16.265.171,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		7.294.064,75
c) aus Betreuungstätigkeit	247.623,39		345.366,23
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.273,03	16.939.207,20	196.622,04
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		57.525,08	-4.261.766,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.057,69	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		496.250,63	159.987,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.019.288,57		7.319.372,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.313,29		3.027.899,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.523,47	8.092.125,33	211.990,90
<b>Rohergebnis</b>		<u>9.422.915,27</u>	<u>9.440.182,82</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.838.072,26		1.875.339,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 148.101,38 €	506.252,56	2.344.324,82	492.649,37 144.123,81
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.244.315,90	3.709.154,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		600.793,59	1.525.414,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.701,95	214.473,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.857.033,34	1.714.147,06
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		450.149,57	337.951,28
Sonstige Steuern		191.461,81	185.415,89
<b>Jahresüberschuss</b>		258.687,76	152.535,39
Gewinnvortrag		825,34	543,49
Einstellungen in Gewinnrücklagen Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		25.868,78	15.253,54
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>233.644,32</u>	<u>137.825,34</u>

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	480.482,15	320.171,76	18.490,29		262.042,52	520.121,10	155.304,22
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.786.628,47	7.517.399,72	6.675,94	3.136.335,43	68.373.723,96	166.059.963,72	3.995.032,28
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	3.263.009,43	13.339,80			1.112.425,95	2.163.923,28	86.824,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.429,12	20.534,77	157.002,26		458.855,87	97.105,76	27.154,89
Anlagen im Bau	2.235.572,07	980.763,36		-3.136.335,43		0,00	
Bauvorbereitungskosten	48.892,80	20.789,56				69.682,36	
	230.026.531,89	8.472.827,21	163.678,20	0,00	69.945.005,78	168.390.675,12	4.089.011,68
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	63.773,48		7.311,62			56.461,86	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	230.570.787,52	8.792.998,97	189.480,11	0,00	70.207.048,30	168.967.258,08	4.244.315,90

**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:**

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.623.728,40	1.370.530,27	5.578.957,14	44.674.240,99	51.623.728,40	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.085.122,16	80.358,32	211.368,84	794.395,00	519.191,02	Grundpfandrecht
Erhaltens Anzahlungen	5.893.596,58	5.489.125,50	204.471,08			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	89.661,41	89.661,41				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.663.203,71	1.313.810,66	349.393,05			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.225.520,49	1.000.000,00	225.520,49			
Sonstige Verbindlichkeiten	7.523,82	7.523,82				
<b>Gesamtbetrag</b>	81.369.358,57	9.331.009,98	6.569.710,60	45.468.635,99	52.142.919,42	



## Handelsbilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital		0,00	910.000,00
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		520.121,10	355.257,56
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.059.963,72		159.407.936,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.163.923,28		2.217.408,19
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.105,76		104.240,95
4. Anlagen im Bau	0,00		2.235.572,07
5. Bauvorbereitungskosten	69.682,36	168.390.675,12	48.892,80
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		56.461,86	63.773,48
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		168.967.258,08	165.343.081,84
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.491.317,02		5.433.791,94
2. Andere Vorräte	4.961,44		18.854,51
3. Geleistete Anzahlungen	52.846,61	5.549.125,07	26.356,40
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	383.743,27		303.591,72
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	25.518,90		108.829,27
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.641,67		204.697,93
4. Sonstige Vermögensgegenstände	342.391,85	763.295,69	756.044,97
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.757.360,26		6.354.695,24
2. Bausparguthaben	1.224.960,39	6.982.320,65	1.133.365,64
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	108.421,82		118.227,94
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.312,52	120.734,34	6.608,38
<b>Bilanzsumme</b>		182.382.733,83	179.808.145,78

**PASSIVA**

Geschäftsjahr

Vorjahr

€

€

€

**A. Eigenkapital**

<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		99.505.900,00	99.505.900,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.272.062,73		3.246.193,95
2. Bauerneuerungsrücklage	284.245,10		284.245,10
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>11.508.332,93</u>	15.064.640,76	<u>11.311.000,00</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	825,34		543,49
2. Jahresüberschuss	258.687,76		152.535,39
3. Einstellungen in Rücklagen	<u>25.868,78</u>	233.644,32	<u>15.253,54</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>114.804.185,08</u>	<u>114.485.164,39</u>

**B. Rückstellungen**

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	201.027,00		242.232,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.553.600,00		5.770.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>335.086,07</u>	6.089.713,07	<u>584.566,39</u>

**C. Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.623.728,40		47.772.942,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.066.122,16		1.119.424,80
3. Erhaltene Anzahlungen	5.693.596,58		5.413.762,42
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	89.661,41		22.226,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.663.203,71		2.385.509,92
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.225.520,49		1.850.975,70
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.523,82</u>	61.369.356,57	<u>69.432,83</u>
- davon aus Steuern: 0,00 €			2.381,34

**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

Passive Rechnungsabgrenzung		<u>119.479,11</u>	<u>91.908,01</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Bilanzsumme

182.382.733,83 179.808.145,78



*Modernisierung von zwei Hochhäusern in Garching*

# B



# M

**BAUGESELLSCHAFT MÜNCHEN-LAND GMBH**  
Ludwig-van-Beethoven-Straße 12  
85540 Haar

Telefon: (089) 45677-0  
Telefax: (089) 45677-132  
e-mail: [bml@bml-online.de](mailto:bml@bml-online.de)  
[www.bml-online.de](http://www.bml-online.de)