



M ü n c h e n

H a i d h a u s e n

# Geschäftsbericht 2024



## **Vorwort**

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2024 stellte die Wohnungswirtschaft vor tiefgreifende und vielschichtige Herausforderungen. In einem Umfeld geprägt von steigenden Bau- und Finanzierungskosten, anhaltender Inflation, verschärften regulatorischen Anforderungen sowie einem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum waren Anpassungsfähigkeit und strategische Weitsicht mehr denn je gefordert. Gleichzeitig gewann das Thema Nachhaltigkeit weiter an Bedeutung: Klimaziele, energetische Sanierung und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen rückten verstärkt in den Fokus von Politik, Unternehmen und Gesellschaft.

Der Bauverein München-Haidhausen eG verfolgt konsequent das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig zu sichern. Auch die soziale Komponente bei Umbauten in bewohnten Wohnungen ist zu berücksichtigen und entsprechend zu begleiten. Die derzeitigen wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen stellen dabei jedoch erhebliche Hindernisse dar. Neben Lieferengpässen und massiven Preissteigerungen wirken sich insbesondere das hohe Zinsniveau sowie der zunehmende Fachkräftemangel belastend auf unsere Tätigkeit aus.

Wir begrüßen ausdrücklich die Initiativen unseres Verbandes, des VdW Bayern sowie des GdW in Berlin. Diese setzen sich dafür ein, die bestehenden Rahmenbedingungen und regulatorischen Vorgaben zu vereinfachen, um unternehmerisches Handeln zu erleichtern und zu fördern. Ziel muss es sein, den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum langfristig zu sichern und gleichzeitig die Schaffung neuen Wohnraums zu noch bezahlbaren Nutzungsentgelten zu ermöglichen.

Im Jahr 2024 führte unsere Genossenschaft in 39 Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durch. Jene in der Deisenhofener Str. 81, 83 und 85 sowie in der Schlierseestraße 32 wurden nahezu abgeschlossen. Hier wurden 32 Wohnungen modernisiert und zusätzlich vier Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut. Alle Wohnungen werden per Fernwärme beheizt, die Fassade wurde mit einem Wärmedämmputz ausgestattet und 28 Wohnungen erhielten einen Balkon. Im ersten Quartal 2025 starteten wir den dritten Bauabschnitt mit den Häusern Schlierseestraße 34, 36, 38 und 40. Auch hier werden in den Dachgeschossen vier neue Wohnungen entstehen.

In diesem Jahr führen wir eine Treibhausgasbilanz für unseren Wohnungsbestand ein. Damit schaffen wir die Grundlage für eine systematische Reduktion der Emissionen und unterstreichen unser Engagement für die nachhaltige Weiterentwicklung unseres Bestandes.

Der Ausstieg aus der fossilen Energie und die Förderung erneuerbarer Energien sind notwendige Schritte, um die Klimaziele zu erreichen. Daran will sich auch der Bauverein München-Haidhausen eG beteiligen. Wesentlicher Baustein ist für uns hierbei die kommunale Wärmeplanung, um zu wissen, in welchen Bereichen künftig Fernwärme, Biogas oder Wasserstoff als Energieträger zur Verfügung stehen.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 20.06.2024 statt und fasste die nach Satzung notwendigen Beschlüsse. Der Jahresabschluss wurde festgestellt, die Zahlung der Dividende beschlossen, Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet und Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrates finden Sie auf Seite 7 dieses Geschäftsberichtes.

Abschließend möchten wir uns bei Ihnen allen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft bedanken. Wir werden auch in Zukunft hart daran arbeiten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Zugleich ist es uns wichtig, eine lebendige und integrative Gemeinschaft zu fördern. Wir sind uns der herausfordernden Aufgaben bewusst, die vor uns liegen. Aber wir wollen diese mit vereinten Kräften meistern.

Der Vorstand

Mario Kurtek

René Filous

Christoph Molocher

## Kurzporträt

Gegründet	03. Februar 1919
Eintragung	19. Februar 1919
Rechtsform	Genossenschaft Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München
Register-Nr.	GnR-Nr.: 586
Prüfverband	VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und – gesellschaften) e.V. Stollbergstraße 7, 80539 München
Mitglieder per 31.12.2024	2165
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2024	66.563 Anteile
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtliche Vorstände	2
Vollzeitbeschäftigte	9
Teilzeitbeschäftigte	4
Geringf. Beschäftigte	10



Außenanlagen Schornblock



Dachterrasse Prinz-Eugen-Park

# **Verwaltungsorgane im Geschäftsjahr 2024**

## **Vorstand**

Der Vorstand (satzungsgemäß drei Mitglieder) setzte sich zusammen aus:

Jörg Kosziol bis 30.11.2024

Mario Kurtek ab 01.12.2024

René Filous

Christoph Molocher

## **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich zusammen aus:

Andreas Greif	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Stephan Steininger	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Barbara Just	Schriftführerin
Edith Berberich	
Harald Houliaras	
Peter Siebert	
Thorsten Wagner	
Oliver Smirnoff	ab 20.06.2024
Christian Güth	ab 20.06.2024

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2024 fand am 20.06.2024 in Präsenz statt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Andreas Greif aus der Wohnanlage „Süd“ und Stephan Steininger aus der Wohnanlage „Weilerblock“ stellten sich zur Wiederwahl. Aus dem Kreis der Mitglieder waren zwei Wahlvorschläge eingegangen. Vorgeschlagen wurde Herr Oliver

Smirnoff aus der Wohnanlage „Schornblock“ und Herr Christian Güth aus der Wohnanlage „Weilerblock“. Alle vier wurden in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst, die in den Sitzungsprotokollen aufgezeichnet sind.

Im Jahr 2024 fanden elf Sitzungen des Vorstandes, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte in vier Sitzungen die Bereiche laufende Geldkonten, Fest- und Tagesgelder, Kasse, Mitgliederwesen, Lohn- und Gehaltszahlungen, Belegwesen, Wohnungsmalisierungen, Instandhaltungskosten, Betriebsrenten und Pachterträge. Im Zuge des Risikomanagements informierte der Vorstand den Prüfungsausschuss über Mietforderungen, Wohnungsleerstände, langfristige Verbindlichkeiten und die Änderungen der Nutzungsgebühren für die Wohnungen. In einer weiteren Sitzung befasste sich der Prüfungsausschuss eingehend mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Genossenschaft.

## **Wohnungs- und Grundstücksbestand**

Häuser	153
Wohneinheiten	1559
- Errichtet vor 1948	1012
- Errichtet nach 1948	547
Vermietete Wohn-/ Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	103.260,04
Gewerbeeinheiten	22
Einzelgaragen	81
Tiefgaragenstellplätze	265
Sammelgaragen	2
Tonnenhäuser	7
Gerätehäuser	9
Gemeinschaftsraum	3
Hausmeisterbüro	1
Sonstige Nebengebäude	8



Wohnanlage Süd

# **Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit**

## **Bestandsbewirtschaftung**

Die Bestandsbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2024 verlief reibungslos. Der genossenschaftseigene Hausbesitz befindet sich in gutem Zustand.

## **Instandhaltung**

Unser oberstes Ziel ist es, den guten Zustand des Bestandes zu erhalten. Innerhalb der Wohnungen beziehen sich die Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf das Erneuern schadhafter Türen und Fußböden. Darüber hinaus werden bei Bedarf Fenster ausgetauscht und Treppenhäuser instand gesetzt.

## **Modernisierung**

Das Hauptaugenmerk der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit im Bestand der Genossenschaft richtete sich im Berichtszeitraum, wie auch in den vergangenen Jahren, auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes, um diesen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

In den Wohnungen konzentrieren sich die Modernisierungsmaßnahmen vor allem auf die Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen und Warmwasserbereitungen, die Modernisierung der Elektroinstallation sowie den Austausch von Fenstern, Türen und Fußböden. Teilweise wurden in den Wohnungen im Zuge der Modernisierung Grundrissoptimierungen vorgenommen oder zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen umgesetzt, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz weiter zu verbessern.

Im Jahr 2024 wurden auf diese Weise 39 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2025 ist mit einer ähnlichen

Anzahl an Einzelmodernisierungen zu rechnen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte vollumfänglich mit Eigenkapital.

Zusätzlich wurden 32 Bestandswohnungen in den Anwesen Deisenhofener Straße 81, 83 und 85 sowie Schlierseestraße 32 mit einer Zentralheizung ausgestattet. Die Energieversorgung erfolgt hier zukunftssicher über Fernwärme. Die benannten Gebäude erhielten eine Fassadendämmung mit Dämmputz, und an 28 Wohnungen wurde ein Balkon angebaut.

## **Neubau**

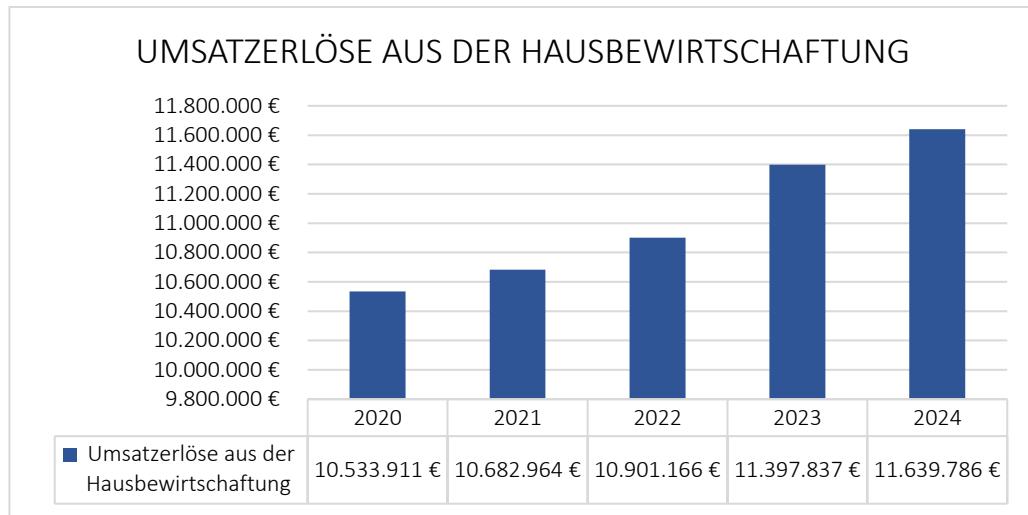
Im Zuge der Modernisierung des Anwesens Deisenhofener Straße 81, 83 und 85 und Schlierseestraße 32 wurden die Dachgeschosse ausgebaut. In der Deisenhofener Straße 81 entstand eine 4 Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup>. In der Deisenhofener Straße 83 entstand eine 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup>. In der Deisenhofener Straße 85 entstand eine 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> und in der Schlierseestraße 32 entstand eine 4 Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup>. Alle vier Wohnungen verfügen über eine Dachterrasse. Alle Häuser erhielten eine Photovoltaikanlage als Mieterstrommodell über die Stadtwerke München. Die Ausbauarbeiten wurden im Januar 2025 beendet. Die neuen Wohnungen konnten zum 01.02.25 an die Genossenschaftsmitglieder übergeben werden



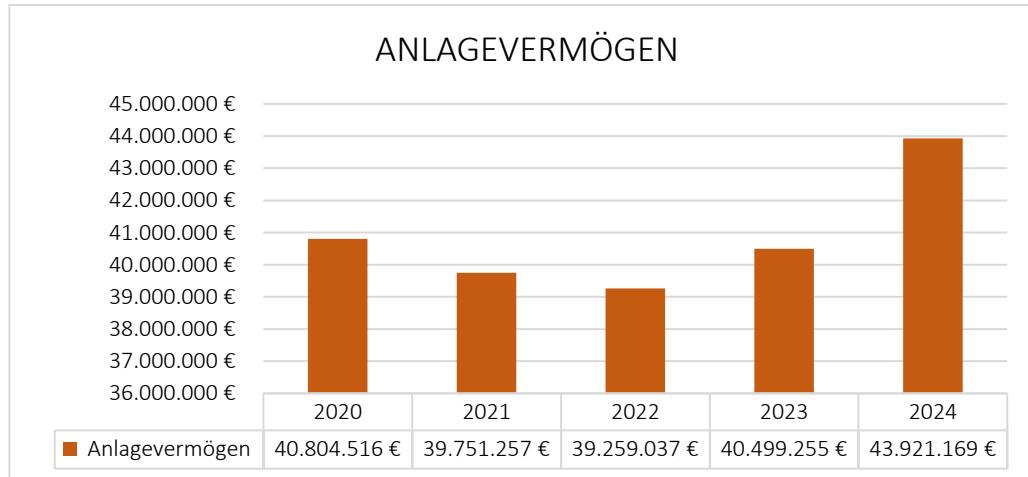
Wohnanlage Süd, Modernisierung BA2

## **Wirtschaftliche Lage 2024**

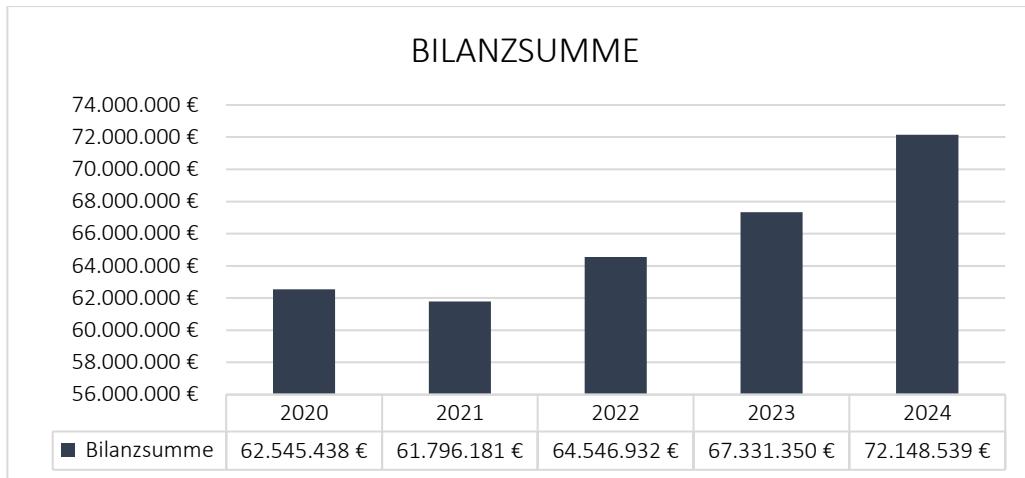
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München-Haidhausen eG positiv dar.



Die Umsatzerlöse haben sich im Laufe der vergangenen Jahre positiv weiterentwickelt.

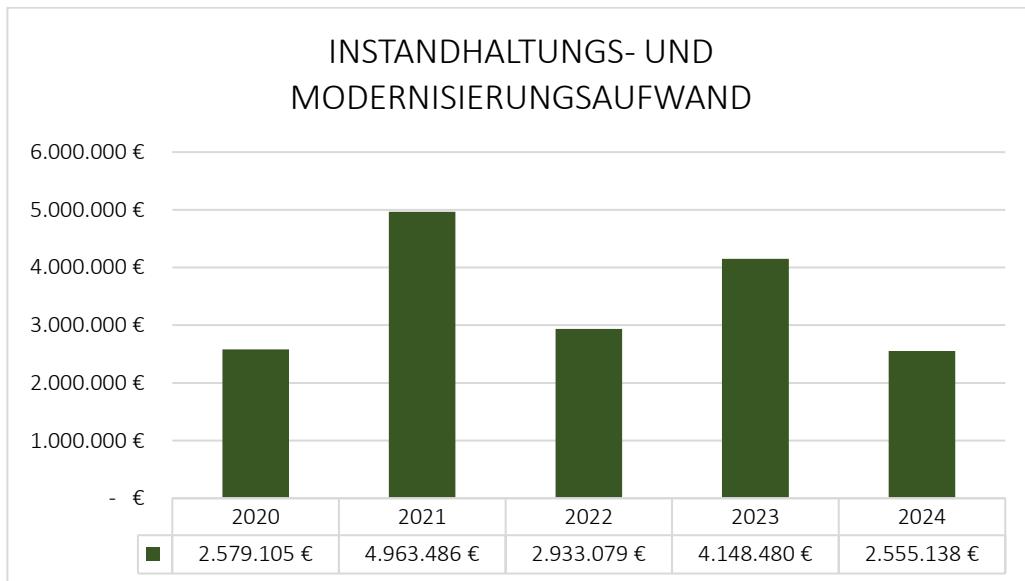


Das Anlagevermögen hat sich infolge von Aktivierungen erhöht.



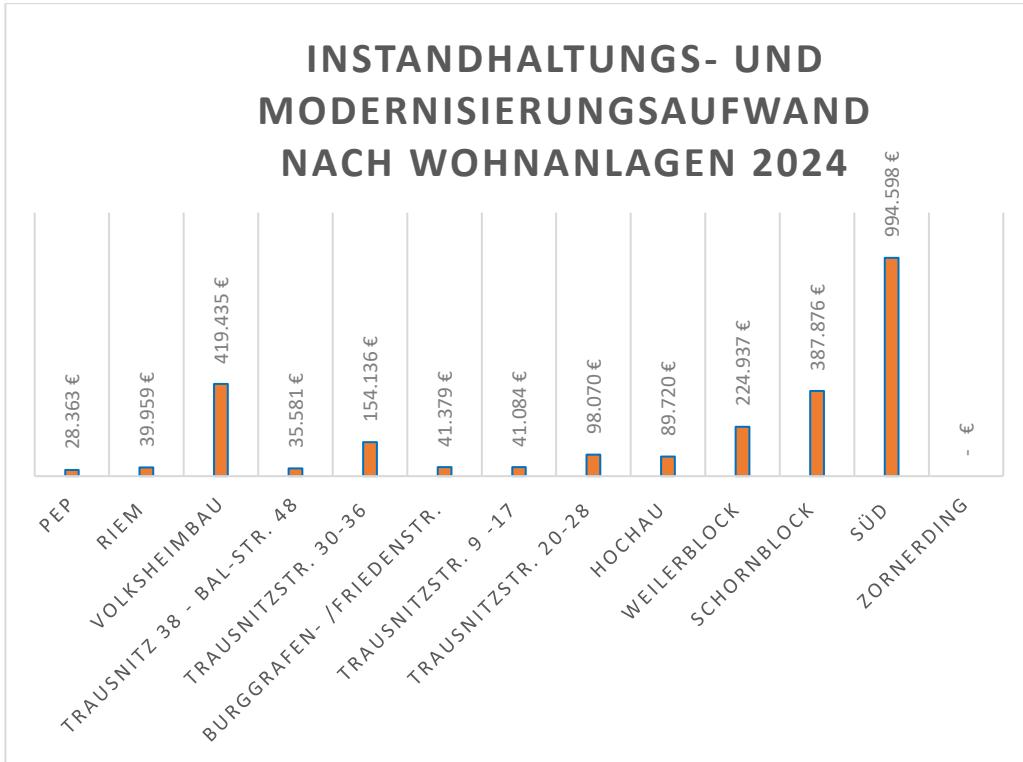
Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2024 erhöht.

## **Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand**



Das jährliche Investitionsvolumen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird maßgeblich durch die Anzahl freiwerdender, renovierungsbedürftiger Wohnungen beeinflusst. Im Jahr 2024 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt 2.555.138 Euro aufgewendet.

Werden die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf die einzelnen Wohnanlagen aufgeteilt, ergibt sich nachfolgendes Bild:



Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen trägt die Genossenschaft aus dem Instandhaltungsbudget.

## Finanzlage

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

## **Steuerpflicht**

Der Bauverein München-Haidhausen eG ist eine sogenannte "Vermietungsgenossenschaft", die sich auf die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes beschränkt. Erträge aus sonstigen Geschäften der Genossenschaft, die außerhalb dieses Geschäftsbereiches liegen, dürfen daher nicht mehr als 10 Prozent des Gesamterlöses betragen.

Sie ist daher auch weiterhin von der Steuerpflicht aus den Vermietungseinnahmen ihrer Wohnungen befreit.

Erlöse aus außerhalb dieses Geschäftsbereiches liegenden sonstigen Geschäften sind jedoch voll steuerpflichtig. Dies betrifft vor allem die Mieterlöse aus den gewerblichen Mietobjekten der Genossenschaft.



Wohnanlage Schornblock

## **Vorschau auf das Geschäftsjahr 2025**

Das Geschäftsjahr 2025 wird erneut eine Herausforderung für unsere Genossenschaft darstellen, da wir uns weiterhin mit den politischen Änderungen und Neuerungen im In- und Ausland auseinandersetzen müssen. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist es unser oberstes Ziel, unsere Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Wir sind zuversichtlich, dass uns dies gelingen wird.

Im Jahr 2025 werden wir unsere Modernisierungsvorhaben in der Wohnanlage Süd fortsetzen und die Arbeiten in den Objekten Schlierseestraße 34, 36, 38 und 40 abschließen. Anschließend werden wir den nächsten Bauabschnitt vorbereiten, um diesen im Jahr 2026 umzusetzen.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Förderung der Elektromobilität. In der Wohnanlage Prinz-Eugen-Park wurde die entsprechende Ausstattung der Tiefgarage inzwischen erfolgreich abgeschlossen. In der Wohnanlage Süd in Giesing wird weiterhin geprüft, wie eine geeignete Ladelösung im Innenhof umgesetzt werden kann.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss.

Die Wohnungspolitik unserer Genossenschaft ist unverändert vom Bestreben geprägt, den Mitgliedern und Wohnungsnutzern die bisherigen günstigen Wohnungs- und Kostenbedingungen zu erhalten.

Bei der Wohnungsvergabe werden wir weiterhin versuchen, die Familienangehörigen von Mitgliedern vorrangig zu berücksichtigen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat beschäftigen sich regelmäßig, im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems der Genossenschaft, mit den Entwicklungen am Finanzmarkt.

Die vorhandene Fremdfinanzierung beschränkt sich auf sechs Darlehen. Die Zinsfestschreibungen enden zwischen den Jahren 2030 und 2057. Freie Grundbuchstellen ermöglichen auch zukünftig eine Finanzierung von Investitionen im erstrangigen Bereich. Der Finanzierungsbereich ist in unser Risikomanagement eingebunden. Auf der Anlageseite gilt der Grundsatz: „Sicherheit vor Rendite.“

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten.

Wir gehen optimistisch in das Jahr 2026 und sind zuversichtlich, auch in Zeiten politischer Spannungen und wirtschaftlicher Unsicherheit unsere Ziele zu erreichen. Wir werden weiterhin hart daran arbeiten, unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnungen bieten zu können.

München, 10.11.2025

Der Vorstand

Mario Kurtek

René Filous

Christoph Molocher

Unsere Genossenschaft ist Mitglied bei nachfolgenden Verbänden und Genossenschaften:

	<p><b>GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen</b>  Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen ist der Verband der Landesverbände und repräsentiert zusammen mit seinen Mitgliedsverbänden die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft.  <a href="http://www.gdw.de">www.gdw.de</a></p>
	<p><b>VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.</b>  Der VdW Bayern ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 500 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Bayern.  <a href="http://www.vdw-bayern.de">www.vdw-bayern.de</a></p>
	<p><b>VMW-Die Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.</b>  Die Vereinigung der Münchener Wohnungsunternehmen ist ein Zusammenschluss von Münchner Wohnungsunternehmen. Der Verein nimmt die Interessenvertretung auf lokalpolitischer Ebenen für die Mitglieder wahr. Zudem werden die Mitglieder gefördert und beraten wodurch im gegenseitigen Erfahrungsaustausch Synergien geschaffen werden.  <a href="http://www.wohnungswirtschaft-muenchen.de">www.wohnungswirtschaft-muenchen.de</a></p>
	<p><b>AdW Oberbayern e.V.</b>  Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des Regierungsbezirkes Oberbayern ist eine selbständige Untergliederung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.  <a href="http://www.adw-oberbayern.de">www.adw-oberbayern.de</a></p>

	<p><b>Die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG)</b></p> <p>Die Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von aktuell 32 Genossenschaften und fünf Unternehmen in München. Die GIMA hat sich zur Aufgabe gemacht, verkaufsinteressierte Eigentümer und Wohnungsgesellschaften, die am Erwerb interessiert sind, zusammenzubringen. Ziele sind optimale Zukunftslösungen für Hausbesitzer und der langfristige Erhalt bezahlbaren Mietwohnraums in München.</p> <p><a href="http://www.gima-muenchen.de">www.gima-muenchen.de</a></p>
	<p><b>Isarwatt eG</b></p> <p>Die Genossenschaft ist eine Energiegenossenschaft und Münchens führender Mieterstromanbieter. Wesentlichen Geschäftsbereiche der Isarwatt eG sind die Sektoren Energie, Mobilität und digitale Services. 23 Unternehmen sind Mitglied bei der Isarwatt eG, darunter 17 Wohnungs- genossenschaften.</p> <p><a href="http://www.isarwatt.de">www.isarwatt.de</a></p>
	<p><b>Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.</b></p> <p>Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. wurde am 28. Juli 1949 gegründet. Er vertritt die Interessen von bundesweit rund 1.300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen und schließt für diese als einziger Tarifträgerverband der Branche Tarifverträge mit den Gewerkschaften ver.di und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er den Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung.</p> <p><a href="http://www.agv-online.de">www.agv-online.de</a></p>

	<p><b>Münchener Hypothekenbank eG</b>  Die Münchener Hypothekenbank eG wurde 1896 mit Unterstützung der Bayerischen Staatsregierung als Genossenschaftsbank gegründet. Aus seinen agrarwirtschaftlichen Ursprügen entwickelte sich das Institut zu einer modernen, national und international agierenden Hypothekenbank, die die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft beibehalten hat und heute zu den wenigen eigenständigen Hypothekenbanken in Deutschland zählt.  <a href="http://www.muenchenerhyp.de">www.muenchenerhyp.de</a></p>
	<p><b>Bündnis Pro SEM!</b>  Das Bündnis Pro SEM! ist ein überparteilicher Zusammenschluss von Organisationen, Genossenschaften, Vereinen, zivilgesellschaftlichen Initiativen, Unternehmen und Einzelpersonen. Pro SEM! setzt sich für eine lebenswerte Stadt mit bezahlbaren Wohnungen für alle und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ein. Primäres Ziel ist insbesondere die Unterstützung der Stadt bei einer kooperativen Stadtentwicklung im Nordosten und Norden von München.  <a href="http://www.prosem-muenchen.de">www.prosem-muenchen.de</a></p>



Adresse: Bauverein München-Haidhausen eG  
St.- Wolfgang-Platz 1  
81669 München

Telefon: 089 / 45 99 47 90

Internet: [www.bauverein-haidhausen.de](http://www.bauverein-haidhausen.de)

E-Mail-Kontakt: [kontakt@bauverein-haidhausen.de](mailto:kontakt@bauverein-haidhausen.de)

Öffnungszeiten: Montag - Donnerstag: 9:00 bis 12:00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung