

Geschäftsbericht 2025



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2025 stellte die Wohnungswirtschaft erneut 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. Trotz weltweiter Krisen bleibt das Thema Nachhaltigkeit weiter sehr wichtig: Klimaziele, energetische Sanierung und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen rückten verstärkt in den Fokus von Politik, Unternehmen und Gesellschaft. Dazu tragen auch anhaltende Hitzewellen im Sommer bei.

Der Bauverein München-Haidhausen eG verfolgt konsequent das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig zu sichern. Die Genossenschaft behält dabei die soziale Komponente bei Umbauten in bewohnten Wohnungen bewusst im Blick. Die derzeitigen wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen stellen dabei jedoch erhebliche Hindernisse dar. Neben Lieferengpässen und steigenden Preisen wirkt sich insbesondere auch der sich verschärfende Fachkräftemangel zunehmend belastend auf unsere Tätigkeit aus.

Wir begrüßen ausdrücklich die Initiativen des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) sowie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Diese setzen sich dafür ein, die bestehenden Rahmenbedingungen und regulatorischen Vorgaben zu vereinfachen. Unternehmerisches Handeln soll erleichtert und gefördert werden. Denn es geht darum, preisgünstigem Wohnraum langfristig zu sichern und gleichzeitig

neuen Wohnraum zu noch bezahlbaren Nutzungsentgelten zu ermöglichen.

Im Jahr 2025 führte unsere Genossenschaft in 45 Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durch. Jene in der Schlierseestraße 34, 36, 38 und 40 wurden nahezu abgeschlossen. Hier wurden 32 Wohnungen modernisiert und zusätzlich vier Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut. Alle Wohnungen werden per Fernwärme beheizt, die Fassade erhielt einen Wärmedämmputz und 32 Wohnungen bekamen einen Balkon. Im ersten Quartal 2026 starteten wir den vierten Bauabschnitt mit den Häusern Schlierseestraße 42, 44 und 46. Auch hier werden in den Dachgeschossen vier neue Wohnungen entstehen.

Mit der Erstellung einer Treibhausgasbilanz für unseren Wohnungsbestand haben wir in diesem Jahr einen weiteren wichtigen Schritt auf dem Weg zu mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit unternommen.

Um die Klimaziele zu erreichen, gilt es aus fossilen Energieträgern auszusteigen und erneuerbare Energien zu fördern. Auch die Bauverein München-Haidhausen eG möchte hierzu einen aktiven Beitrag leisten. Mit den ersten Fernwärmeanschlüssen und der Planung zentraler Heizungsanlagen wurden bereits wichtige Maßnahmen eingeleitet.

Die letzte Mitgliederversammlung fand am 16.12.2025 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

Harald Hellwig

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 31.12.2025	2182
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2025	68723
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtliche Vorstände	2
Vollzeitbeschäftigte	9
Teilzeitbeschäftigte	4
Geringf. Beschäftigte	11



Außenanlagen Volksheimbau



Wohnanlage Riem

Verwaltungsorgane im Geschäftsjahr 2025

Vorstand

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

Mario Kurtek
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	bis 16.12.2025
Harald Houliaras	bis 16.12.2025
Peter Siebert	bis 16.12.2025
Thorsten Wagner	
Oliver Smirnoff	
Christian Güth	
Sebastian Bayer	ab 16.12.2025
Marcus Beer	ab 16.12.2025
Maximilian Reitmeier	ab 16.12.2025

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2025 fand am 16.12.2025 in Präsenz statt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Edith Berberich, Harald Houliaras und Peter Siebert sind aus dem Aufsichtsrat zum 16.12.2025 ausgeschieden. In den Aufsichtsrat wurden in der Mitgliederversammlung am 16.12.2025 Sebastian Bayer, Marcus Beer und Maximilian Reitmeier gewählt, die alle drei aus der Wohnanlage „Süd“ stammen.

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 2025 fanden zwölf Sitzungen des Vorstandes, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte in zwei Sitzungen die Bereiche laufende Geldkonten, Fest- und Tagesgelder, Kasse, Mitgliederwesen, Lohn- und Gehaltszahlungen, Belegwesen, Wohnungsmodernisierungen, 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	1563
- Errichtet vor 1948	1012
- Errichtet nach 1948	551
Vermietete Wohn-/ Gewerbefläche in m²	103.658,44
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 2025 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 instandgesetzt.

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. Dadurch soll der Wohnkomfort und die Energieeffizienz weiter verbessert werden.

Im Jahr 2025 wurden auf diese Weise 45 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2026 ist mit einer ähnlichen

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

Zusätzlich wurden 32 Bestandswohnungen in den Anwesen Schlierseestraße 34, 36, 38 und 40 mit einer Zentralheizung ausgestattet. Die Energieversorgung erfolgt hier zukunftsicher über Fernwärme. Die benannten Gebäude erhielten eine Fassadendämmung mit Dämmputz. An 32 Wohnungen wurde ein Balkon angebaut.

Neubau

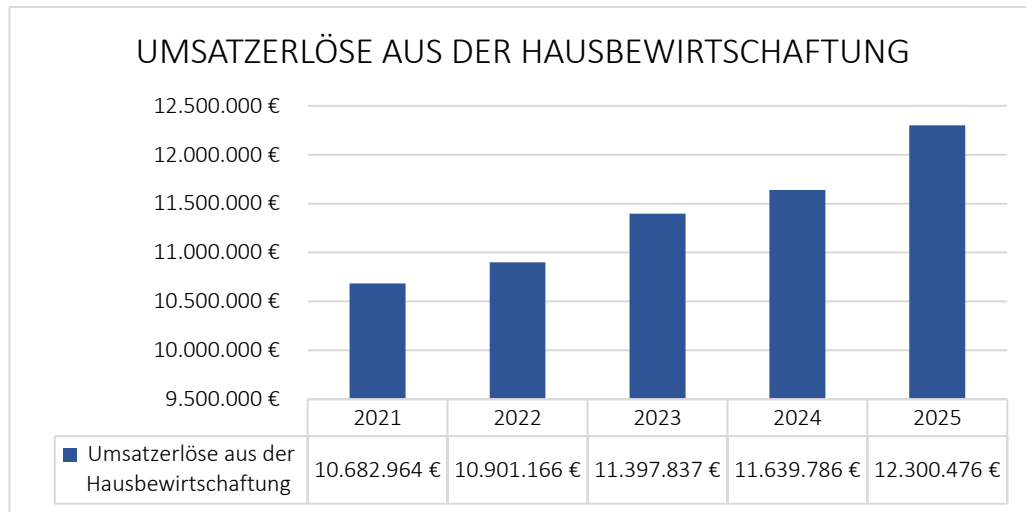
Im Zuge der Modernisierung der Anwesen Schlierseestraße 34, 36, 38 und 40 wurden die Dachgeschosse ausgebaut. Dabei entstand in jedem Gebäude eine Vierzimmerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 98 m². Alle vier Wohnungen verfügen über eine großzügige Dachterrasse. Zudem wurden sämtliche Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die im Rahmen eines Mieterstrommodells in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken München betrieben wird. Die Ausbauarbeiten konnten im Januar 2026 erfolgreich abgeschlossen werden. Die neu geschaffenen Wohnungen wurden zum 1. Februar 2026 an die Genossenschaftsmitglieder übergeben.



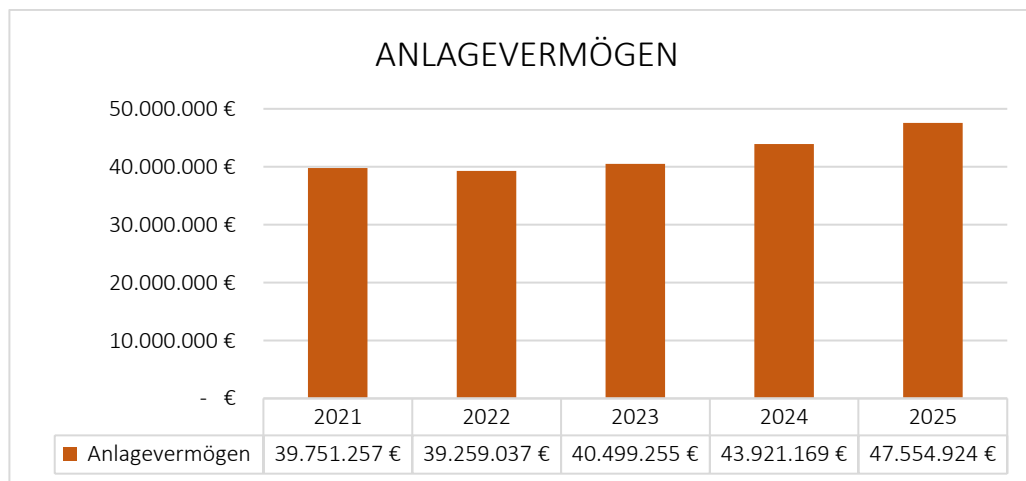
Wohnanlage Süd, Modernisierung BA2

Wirtschaftliche Lage 2025

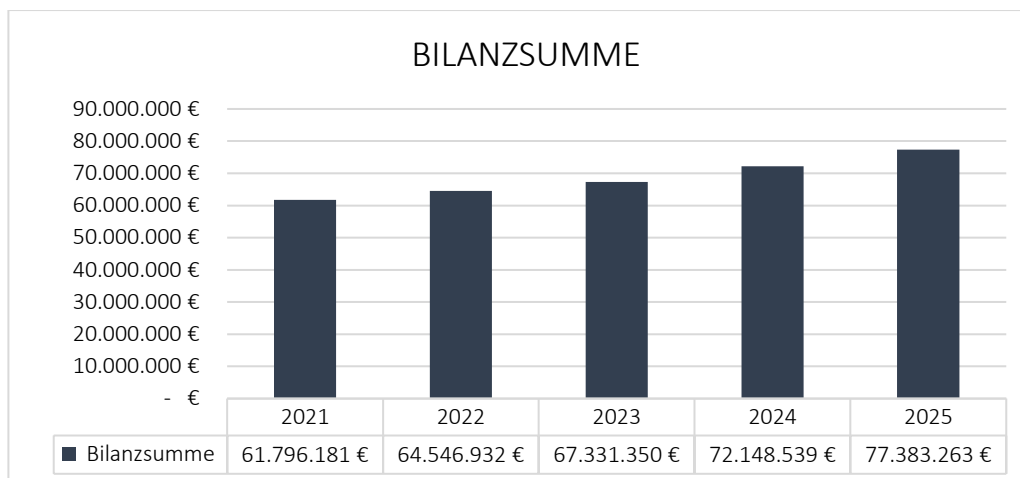
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München-Haidhausen eG positiv dar.



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

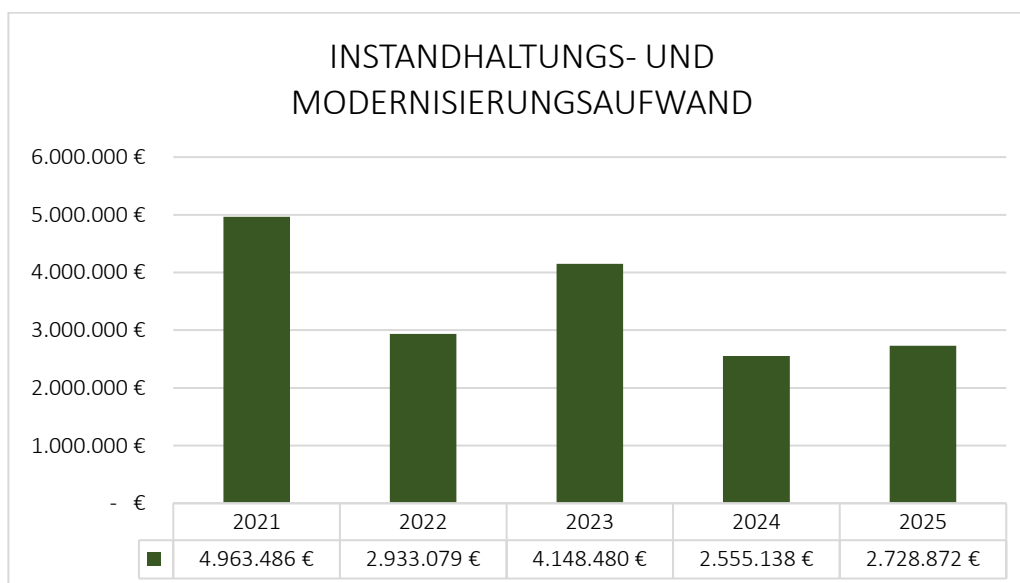


Das Anlagevermögen hat sich infolge von Aktivierungen erhöht.



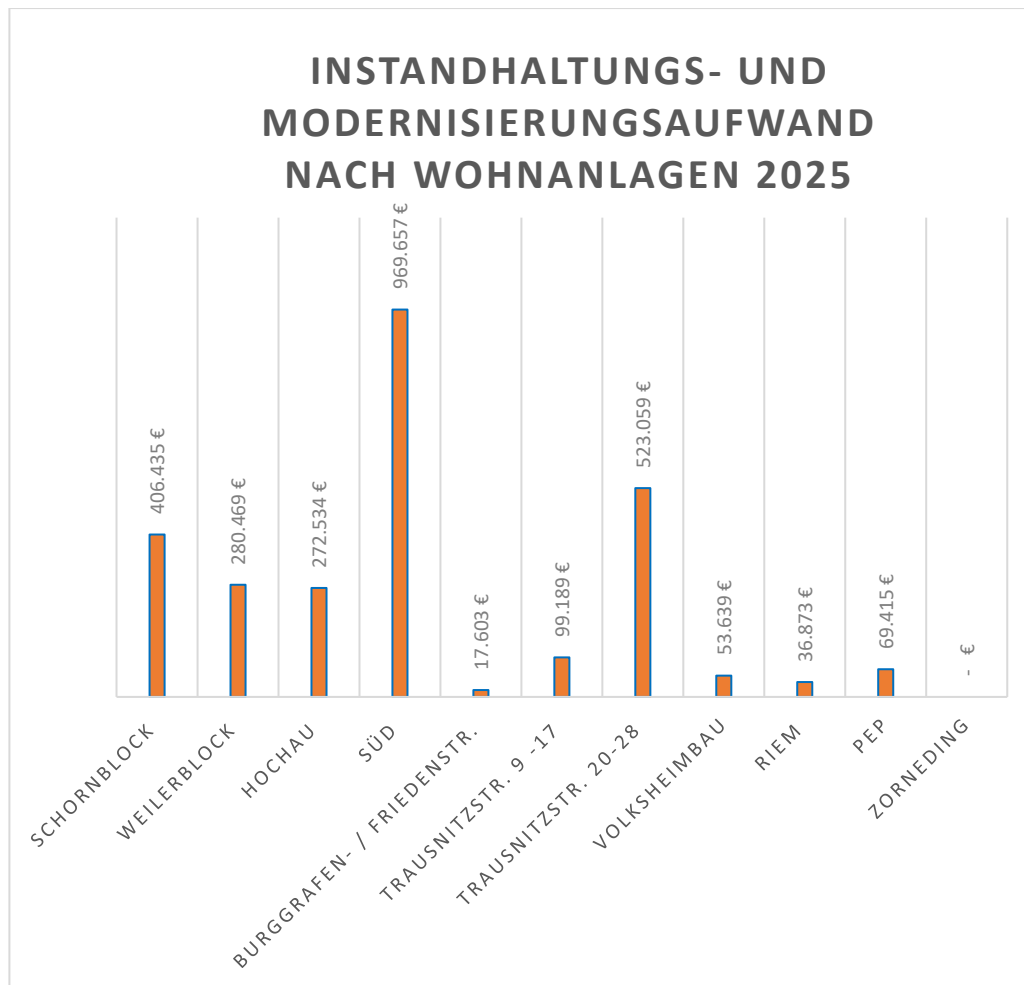
Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2025 erhöht.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand



Das jährliche Investitionsvolumen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird maßgeblich durch die Anzahl freiwerdender, renovierungsbedürftiger Wohnungen beeinflusst. Im Jahr 2025 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt 2.728.872 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 Friedenstraße 34

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2026

Das Geschäftsjahr 2026 wird erneut viele Herausforderungen für unsere Genossenschaft bringen. Grund dafür sind die von der Politik im In- und Ausland verabschiedeten Änderungen und Neuerungen. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen bleibt es aber unser oberstes Ziel, unsere Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Im Jahr 2026 werden wir unsere Modernisierungsvorhaben in der Wohnanlage Süd fortsetzen und die Arbeiten in den Objekten Schlierseestraße 42, 44 und 46 abschließen. Anschließend werden wir den nächsten Bauabschnitt vorbereiten, um diesen im Jahr 2027 umzusetzen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt darin, für die zuzunehmende Elektromobilität der Mitglieder, eine entsprechende Infrastruktur zu schaffen. In der Tiefgarage in der Wohnanlage Prinz-Eugen-Park wurde bereits erfolgreich eine solche Ausstattung eingebaut. Für die Wohnanlage Süd in Giesing wird weiterhin die Umsetzung einer geeigneten Ladeinfrastruktur im Innenhof geprüft. In diesem Zusammenhang wurden bereits erste Gespräche mit den Stadtwerken München als potenziellem Kooperationspartner geführt.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 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.

Im Rahmen der Wohnungsvergabe werden wir auch weiterhin darauf achten, unsere Mitglieder sowie deren Familienangehörige bevorzugt 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.

Auch zur Jahresmitte 2026 blicken wir trotz politischer Spannungen und wirtschaftlicher Unsicherheiten zuversichtlich auf die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft. Wir sind überzeugt, unsere gesetzten Ziele erreichen zu können und werden uns weiterhin mit großem Engagement dafür einsetzen, unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

München, 22.06.2026

Der Vorstand

Mario Kurtek

Harald Hellwig

Christoph Molocher

Unsere Genossenschaft ist Mitglied bei nachfolgenden Verbänden und Genossenschaften:

 GdW Die Wohnungswirtschaft Deutschland	GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen ist der Verband der Landesverbände und repräsentiert zusammen mit seinen Mitgliedsverbänden die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft. www.gdw.de
 Mitglied der Wohnungswirtschaft Bayern	VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. Der VdW Bayern ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 500 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Bayern. www.vdw-bayern.de
 VMW Die Wohnungswirtschaft München	VMW-Die Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. 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. www.wohnungswirtschaft-muenchen.de
 AdW Die Wohnungswirtschaft Oberbayern	AdW Oberbayern e.V. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des Regierungsbezirkes Oberbayern ist eine selbständige Untergliederung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. www.adw-oberbayern.de

	Die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG) 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. www.gima-muenchen.de
	Isarwatt eG 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 Wohnungsgenossenschaften. www.isarwatt.de
	Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. 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. www.agv-online.de

	Münchener Hypothekenbank eG Die Münchener Hypothekenbank eG wurde 1896 mit Unterstützung der Bayerischen Staatsregierung als Genossenschaftsbank gegründet. Aus seinen agrarwirtschaftlichen Ursprüngen 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. www.muenchenerhyp.de
	Bündnis Pro SEM! 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 Stadteentwicklung im Nordosten und Norden von München. www.prosem-muenchen.de



Adresse:	Bauverein München-Haidhausen eG St.- Wolfgangs-Platz 1 81669 München
Telefon:	089 / 45 99 47 90
Internet:	www.bauverein-haidhausen.de
E-Mail-Kontakt:	kontakt@bauverein-haidhausen.de
Öffnungszeiten:	Montag - Donnerstag: 9:00 bis 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung