

Geschäftsbericht 2019



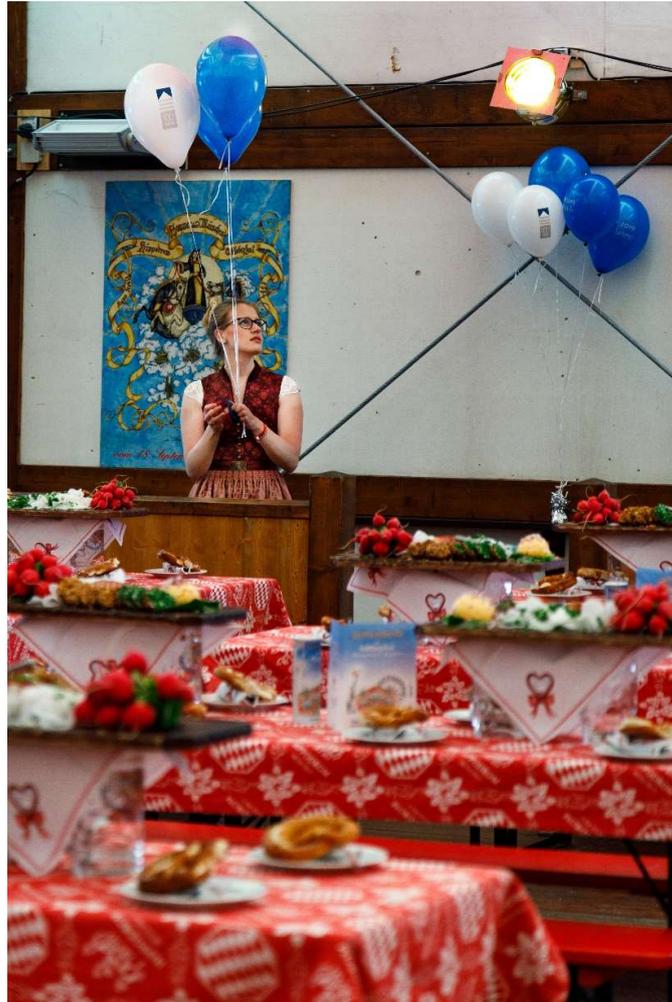
Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2019 stand ganz im Zeichen unseres 100-jährigen Bestehens. Im Rahmen unseres Familienfests am 28.04.2019 haben wir zusammen im Hof des Schornblocks gefeiert. Ein buntes Rahmenprogramm sowie die Möglichkeit, unseren Bestand mit einer geführten Bustour zu erkunden, sind auf großes Interesse gestoßen.



Die Jubiläums-Feierlichkeiten fanden ihren Höhepunkt am 09.05.2020 im Hippodrom auf der Theresienwiese. Mit über 1.600 Gästen haben die Mitglieder, Wegbegleiter und Freunde unseres Bauvereins in typisch Münchner Manier unsere Genossenschaft und dessen hundertjährige Tradition gefeiert.



An dieser Stelle bedanken wir uns nochmals ganz herzlich bei allen Mitgliedern und Helfern, die diese Veranstaltungen zu einem mehr als gelungenem Jubiläum gemacht haben.

Wirtschaftlich können wir rückblickend von einem dynamischen und erfolgreichen Geschäftsjahr 2019 berichten. Wir konnten im Sommer 2019 unseren Neubau im Prinz Eugen Park beziehen, wodurch 69 Mitglieder ein neues Zuhause gefunden haben.

Auch hier danken wir allen Projektbeteiligten, die es ermöglicht haben diesen Neubau zu realisieren. Des Weiteren haben wir die Bewohner der Deisenhofener/ Schlierseeestr. darüber informiert, dass wir aktuell die Architekten und Fachingenieure mit der Planung der Modernisierung für die Deisenhofener Str. 81-89 / Schlierseeestr. 32-

50 und Schlierseestr. 62–68 beauftragt haben. Dabei sollen die Maßnahmen frühestens im Laufe des Jahres 2021 beginnen und in Abschnitten erfolgen. Neben der Errichtung von Balkonen sowie einer modernen Wärmeversorgung sollen zudem auch Dachgeschosse ausgebaut werden, die insbesondere für Familien neuen Wohnraum schaffen werden. Sobald es hierbei zu neuen Entwicklungen kommt, werden wir wie gewohnt die betroffenen Mitglieder zeitnah und zielgerichtet informieren.

Ein weiterer Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2019 war die Modernisierung und Qualitätssicherung in unserem Bestand. So konnten wir im zurückliegenden Geschäftsjahr 48 Wohnungen modernisieren und viele Badmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen umsetzen.

Viel Freude bei der Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichts 2019 wünscht Ihnen

Der Vorstand

Jörg Kosziol

René Filous

Peter Buchberger

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 31.12.2019	2.101
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2019	57.866 Anteile
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtlicher Vorstand	2
Vollzeitbeschäftigte	9
Teilzeitbeschäftigte	2
Geringf. Beschäftigte	6



Wohnanlage Süd, Schlierseestraße 52-84

Verwaltungsorgane

Vorstand

Der Vorstand (satzungsgemäß drei Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2019 zusammen aus den Herren:

Jörg Kosziol
René Filous
Ernst Fischer bis 22.05.2019
Peter Buchberger ab 23.05.2019

Herr Ernst Fischer ist entsprechend der Satzung der Genossenschaft mit dem Erreichen des 70. Lebensjahres aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Fischer war seit 1989 im Aufsichtsrat und ab 2009 im Vorstand der Genossenschaft. An dieser Stelle danken wir Herrn Fischer für seine langjährige Tätigkeit in den Organen der Genossenschaft. Insbesondere sein Fachwissen in technischen Fragestellungen sowie seine herzliche Art haben ihn zu einem wertvollen Teil des Bauvereins-Team gemacht. Wir wünschen Herrn Fischer auf seinem weiteren Lebensweg alles Gute und vor allem Gesundheit.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2019 zusammen aus den Mitgliedern

Hermann Schlank	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Peter Buchberger	Stellv. Vorsitzender bis 22.05.2019
Andreas Greif	Stellv. Vorsitzender ab 23.05.2019

Barbara Just	Schriftführerin
Stephan Steininger	Stellv. Schriftführer
Bernd Rittmeyer	
Martin Karg	bis 27.06.2019
Elfriede Schreiner	
Harald Houliaras	ab 27.06.2019
Christoph Molocher	ab 27.06.2019
Thorsten Wagner	ab 27.06.2019

Zur ordentlichen Mitgliederversammlung der Genossenschaft am 27.06.2019 schied Herr Martin Karg infolge des Ablaufs der Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Karg stellte sich nicht zur Wiederwahl. Herr Karg war seit 1992 Mitglied im Aufsichtsrat. Wir danken Herrn Karg für die langjährige ehrenamtliche Tätigkeit zum Wohl der Genossenschaft. Durch seine berufliche Qualifikation als Gärtnermeister war Herr Karg ein wertvoller Ratgeber.

Herr Dr. Florian Geistmann schied bereits zum 31.12.2018 aufgrund eines Wohnortswechsels und der Niederlegung seines Mandats aus. Durch den Wechsel von Herrn Buchberger aus dem Aufsichtsrat in den Vorstand wurde ein weiterer Platz im Aufsichtsrat frei.

Zudem stand Herr Hermann Schlank turnusgemäß zur Wiederwahl an. In Summe mussten somit vier Positionen im Rahmen der Mitgliederversammlung neu besetzt werden. Vonseiten der Mitglieder wurden

Herr Harald Houliaras, Ruth-Drexel-Straße 46, 81927 München;

Herr Christoph Molocher, Barnabasstraße 3, 81669 München;

Herr Thorsten Wagner, Ingeborg-Bachmann-Str. 5, 81829 München

Herrn Martin Schönke, Deisenhofener Str. 91a, 81539 München

zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen.

Bei der mit Stimmzetteln durchgeführten geheimen Wahl wurden Harald Houliaras, Christoph Molocher, Hermann Schlank und Thorsten Wagner in den Aufsichtsrat gewählt. Alle Vier nahmen die Wahl an.

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 2019 fanden zwölf Sitzungen des Vorstandes, acht gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Am 01.07.2019 besichtigte der Aufsichtsrat die Neubaumaßnahme im Prinz-Eugen-Park.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte in vier Sitzungen die Bereiche laufende Geldkonten, Fest- und Tagesgelder, Kasse, Mitgliederwesen, Lohn- und Gehaltszahlungen, Belegwesen, Wohnungsmodernisierungen, Instandhaltungskosten, Betriebsrenten, Pachterträge, Aufwendungen für die Hausreinigung, die Dachgeschossausbaumaßnahme Giesebrechtstraße 6 und die Baumaßnahme Tiefgarage Schornblock. 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 dem Jahresabschluss der Genossenschaft.



Wohnanlage Volksheimbau, Saint-Privat-Straße 9

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Häuser	153
Wohneinheiten	1.557
- Errichtet vor 1948	1.013
- Errichtet nach 1948	544
Vermietete Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	103.000,14
Gewerbeeinheiten	24
Einzelgaragen	80
Tiefgaragenstellplätze	265
Sammelgaragen	2
Tonnenhäuser	7
Gerätehäuser	9
Gemeinschaftsraum	3
Hausmeisterbüro	1
Sonstige Nebengebäude	8



Wohnanlage Schornblock, Schornstraße 3-7

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestandsbewirtschaftung

Die Bestandsbewirtschaftung verläuft reibungslos. Der genossenschaftseigene Hausbesitz befindet sich in gutem Zustand.

Instandhaltung

Im Bereich der Instandhaltung ist es unser Ziel den guten Zustand unseres Bestandes zu erhalten. Innerhalb der Wohnungen beziehen sich die Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf das Erneuern schadhafter Türen und Fußböden. Darüber hinaus werden, soweit erforderlich, Fenster ausgetauscht.

Modernisierung

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

In den Wohnungen selbst beziehen sich die Modernisierungen hauptsächlich auf Bäder, Heizungen, die Erneuerung von Stromleitungen, Fenstern, Türen und Fußböden sowie Einrichtungen zur Warmwasserversorgung. Teilweise sind in den Wohnungen hierzu Grundrissänderungen oder zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich.

Im Jahr 2019 wurden auf diese Weise 48 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2020 ist etwa die gleiche Anzahl von Einzelmodernisierungen vorgesehen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte voll mit Eigenkapital. Diese Anzahl ist stark von der Menge von Wohnungskündigungen abhängig.



Wohnanlage Weilerblock, Weilerstraße

Neubautätigkeit

Prinz Eugen Park

Wie bereits in unseren Geschäftsberichten der vergangenen Jahre sowie in unserem Vorwort erwähnt, konnten wir im Sommer 2019 unseren Neubau in der Ruth-Drexel-Straße 46/48 im Prinz Eugen Park beziehen. Nachfolgend möchten wir Ihnen einige Impressionen unserer neusten Wohnanlage präsentieren.



Ostansicht Ruth-Drexel-Str. 46

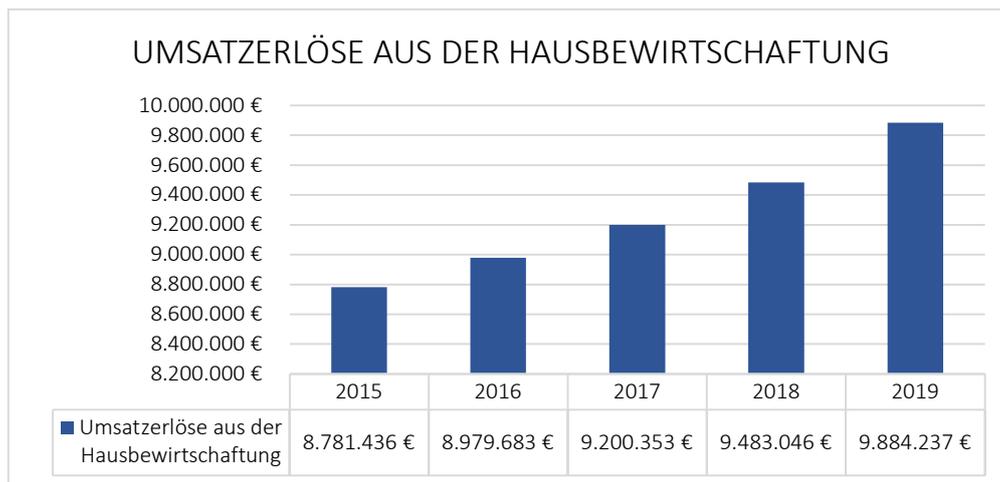


Wohnanlage Prinz Eugen Park, Ruth-Drexel-Straße 46, Dachterrasse

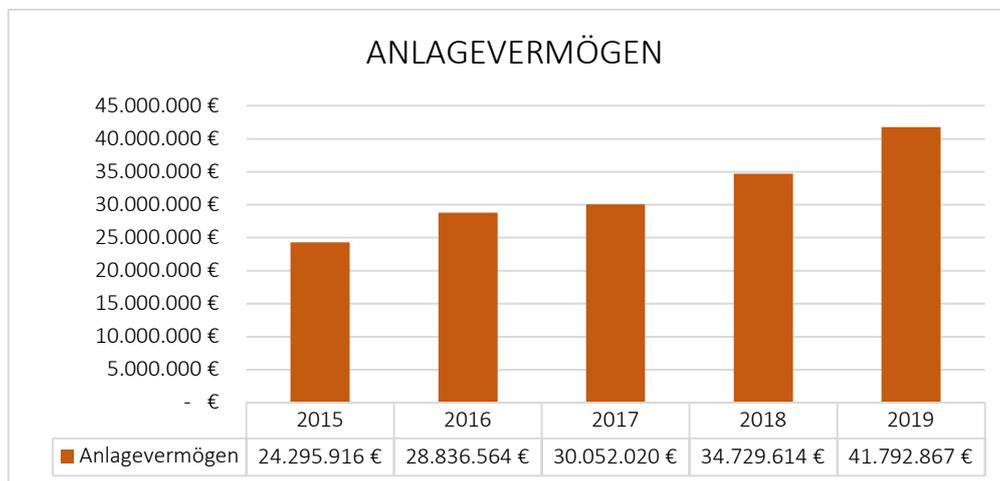
Wir wünschen allen neuen Bewohnern einen guten Start, eine starke Nachbarschaft sowie ein schönes Zuhause in unserem Bauverein.

Wirtschaftliche Lage 2019

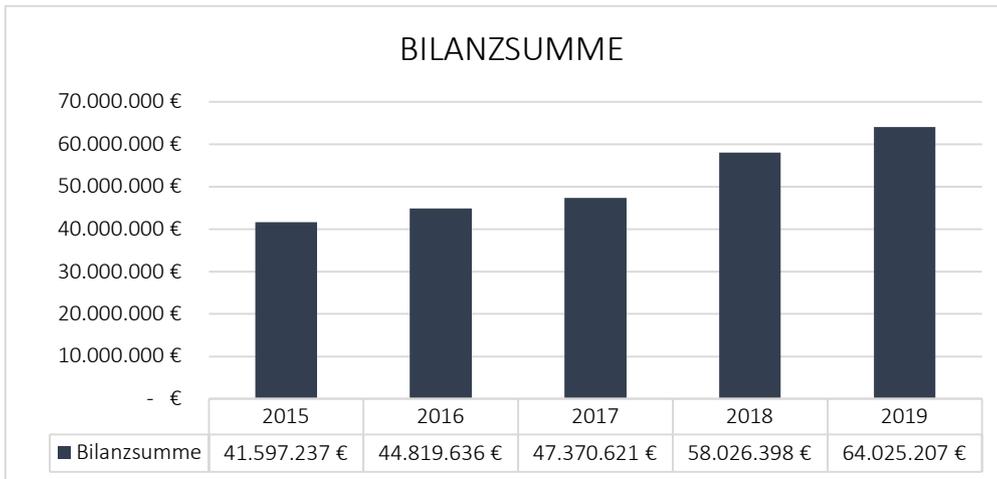
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München-Haidhausen eG durchweg positiv dar.



Die Umsatzerlöse haben sich im Lauf der vergangenen Jahre maßvoll weiterentwickelt.

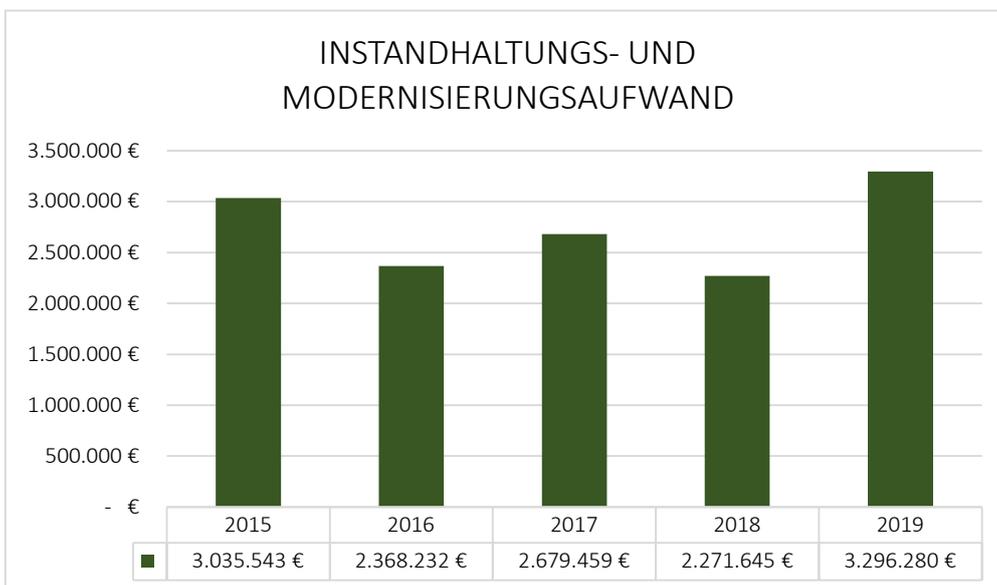


Durch die Neubaumaßnahme und weitere Aktivierungen steigt das Anlagevermögen.



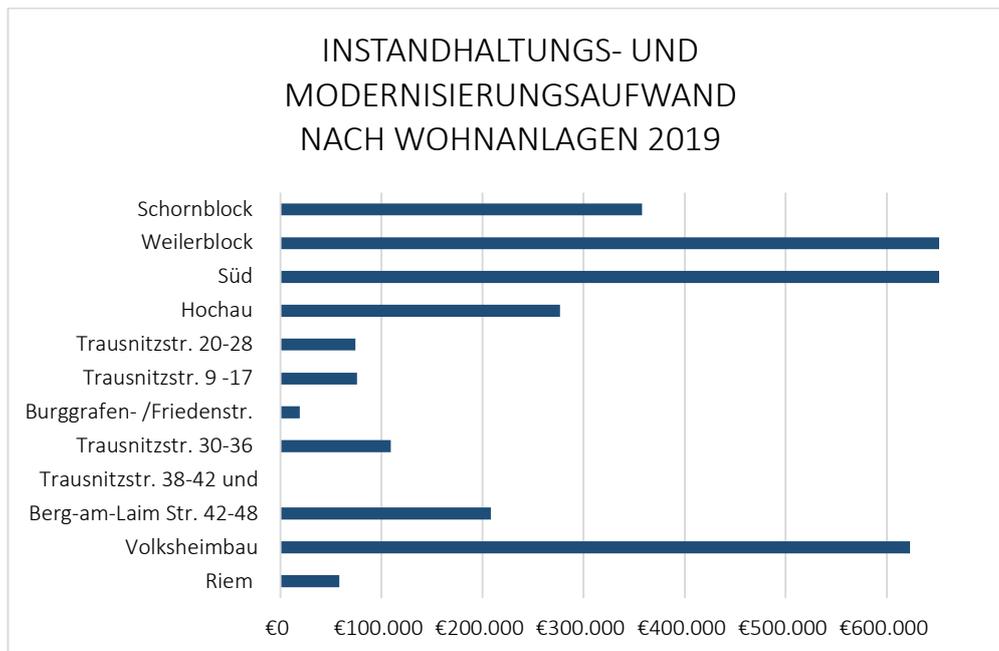
Unsere stabile wirtschaftliche Entwicklung lässt sich im Zeitverlauf anhand unserer Bilanzsumme eindeutig erkennen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand



Das jährliche Investitionsvolumen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird maßgeblich durch die Anzahl freiwerdender renovierungsbedürftiger Wohnungen beeinflusst. Im Jahr 2019 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt 3.296.280 Euro aufgewendet.

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



Der Modernisierungskostenanteil für Einzelmodernisierungen wird gemäß den gesetzlichen Regularien auf die Nutzungsgebühr umgelegt. Insgesamt erfolgte im Geschäftsjahr 2019 eine Umlage in Höhe von 1.096.574 €.

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 % 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 Riem

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2020

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen, auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringerer Investition und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Infolge der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. So könnten sich Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verzögern, auch höhere Kosten dafür seien möglich. Kalkuliert werden müsse zudem damit, dass geplante Einnahmen erst später verbucht werden können. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dabei können auch operative Geschäftsprozesse mit Hilfe der neuen technologischen Möglichkeiten angepasst werden.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Geschäftsberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus

und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 wird sich auf die abschließenden Arbeiten an der neuen Wohnanlage im Prinz Eugen Park sowie auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an genossenschaftseigenem Haus- und Wohnungsbesitz konzentrieren.

Im Rahmen der Modernisierungsplanung der Wohnanlage Süd an der Deisenhofener Straße und Schlierseestraße werden für Teilbereiche die Planungen, bis zum Stand der Genehmigung fortgesetzt.

In der Wohnanlage Volksheimbau an der Prinzregentenstraße / Saint-Privat-Straße wird mit der Erneuerung der Abwasserleitungen begonnen. Im Anschluss ist die Modernisierung der Außenanlage vorgesehen. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt mit Eigenkapital und führt nicht zu einer Erhöhung der Nutzungsgebühren für die Wohnungsnutzer.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss.

Auch in den nächsten Jahren werden die in den Nutzungsgebühren enthaltenen Instandhaltungskostenpauschalen nicht ausreichen, um die anfallenden Instandhaltungsaufwendungen zu decken.

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 zu versorgen und darüber hinaus Wohnungsbewerbern zu helfen, die nicht in der Lage sind, sich auf dem freien Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen.

Mitte des Jahres wird ein neues System zur Vergabe der Genossenschaftswohnungen eingeführt. Über die Homepage der Genossenschaft haben dann alle Mitglieder und deren Familienangehörige die Möglichkeit sich aktiv und bedarfsgerecht auf eine freie Wohnung zu bewerben. Die bisher geführte Bewerberliste wird aufgelöst. Über den Start des neuen Systems werden wir die Mitglieder gesondert informieren.

Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich regelmäßig, im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems der Genossenschaft, mit den Geschehnissen am Finanzmarkt. Wie auch im vergangenen Jahr kann hierzu folgende Aussage getroffen werden: Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Die oben gemachten Aussagen zur Corona-Pandemie und deren Auswirkungen sind jedoch auch hier laufend zu prüfen.

Die vorhandene Fremdfinanzierung beschränkt sich auf zwölf Darlehen. Die Zinsfestschreibungen enden zwischen den Jahren 2020 und 2059. Freie Grundbuchstellen ermöglichen auch zukünftig eine Finanzierung von Investitionen im erstrangigen Bereich.

Der Finanzierungsbereich ist in unser Risikomanagement eingebunden. Auf der Anlagenseite gilt der Grundsatz: „Sicherheit vor Rendite.“

München, 23.06.2020

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

René Filous

Peter Buchberger

Unsere Genossenschaft ist Mitglied bei nachfolgenden Verbänden und Genossenschaften:

	<p>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</p>
	<p>VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. Der VdW Bayern ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 482 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Bayern. www.vdw-bayern.de</p>
	<p>VMW-Die Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. Die Vereinigung der Münchner Wohnungsunternehmen ist ein Zusammenschluss von München 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</p>

	<p>Die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG)</p> <p>Die Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von aktuell 26 Wohnungsunternehmen 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</p>
	<p>Isarwatt e.G.</p> <p>Die wesentlichen Geschäftsbereiche der Isarwatt eG in den Sektoren Energie, Mobilität und Messung/ Abrechnung aller Flussgrößen, werden im Interesse der Mitgliedsunternehmen und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in einen transparenten, nutzer- und umweltfreundlichen Zusammenhang gebracht. Damit leistet die Isarwatt eG erstmalig für die Wohnungswirtschaft eine Integration von Bereichen, die das Wohnen wesentlich begleiten und beeinflussen, bislang aber stets durch Akteure angeboten wurden, die der Kontrolle der Wohnungsunternehmen weitgehend entzogen waren. www.isarwatt.de</p>
	<p>Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.</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 verdi und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er den Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung. www.agv-online.de</p>

	<p>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</p>
<p>Pro SEM!</p>	<p>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</p>



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

Telefon: 089 / 45 99 47 90

Fax: 089 / 45 99 47 99

Internet: www.bauverein-haidhausen.de

E-Mail-Kontakt: kontakt@bauverein-haidhausen.de

Facebook: www.facebook.com/bauverein.haidhausen/

Öffnungszeiten: Montag - Freitag: 8:00 bis 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung