



BAUVEREIN
MÜNCHEN-HAIDHAUSEN EG

St.-Wolfgangs-Platz 1
81669 München

Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2015

Unternehmen

Die Genossenschaft wurde am 03. Februar 1919 gegründet und am 19. Februar 1919 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Am 31. Dezember 2015 hatte die Genossenschaft 2008 verbleibende Mitglieder mit 42.813 Genossenschaftsanteilen. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt 60,00 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.

Organe

Vorstand

Der Vorstand (satzungsgemäß drei Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2015 zusammen aus den Herren:

Jörg Kosziol
Ernst Fischer
Gottfried W. Kaiser

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2015 zusammen aus den Mitgliedern

René Christian Filous	Vorsitzender
Bernd Rittmeyer	stellv. Vorsitzender
Peter Buchberger	
Dr. Florian Geistmann	
Andreas Greif	
Barbara Just	Schriftführerin
Martin Karg	
Hermann Schlank	stellv. Schriftführer
Stephan Steininger	

Zur ordentlichen Mitgliederversammlung der Genossenschaft am 07.07.2015 schieden die Mitglieder René Filous, Bernd Rittmeyer und Stephan Steininger turnusmäßig infolge des Ablaufes ihrer Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Alle erklärten sich zur erneuten Kandidatur bereit. Von Seiten der Mitglieder waren keine Wahlvorschläge eingegangen. Alle drei Kandidaten wurden wieder 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 2015 fanden 12 Sitzungen des Vorstandes, acht gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zwei Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte in vier Sitzungen die Bereiche Kasse, Mietforderungen, Belegwesen, Mitgliederwesen, Festgelder, Wertpapiere, Lohn- und Gehaltszahlungen, Betriebsrenten, Kleininstandhaltung und die sächlichen Verwaltungskosten. In einer weiteren Sitzung befasste sich der Prüfungsausschuss eingehend mit dem Jahresabschluss der Genossenschaft.

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Der genossenschaftseigene Hausbesitz umfasst 151 Häuser mit 1489 Wohnungen, 23 gewerblichen Mietobjekten, 80 Einzelgaragen, 133 Tiefgaragenstellplätze, 2 Sammelgaragen, 7 Tonnenhäuser, 9 Gerätehäuser, 1 Hausmeisterbüro, 1 Gemeinschaftsraum und 3 sonstige Nebengebäude mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 104.228,42 m². Es handelt sich hierbei um 1.013 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 gebaut wurden und um 476 Wohnungen, die danach erstellt wurden.

Die Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich durch den Abriss von 18 Einzelgaragen im Hof an der Auerfeldstraße, dem Abriss eines Geräteraumes im gleichen Hof und dem Neubau eines Gerätehauses in der Wohnanlage Hochau, im Hof am St.-Wolfgangs-Platz 4. Im Hof an der Auerfeldstraße wird eine neue Tiefgarage gebaut.

Für das genossenschaftseigene unbebaute Grundstück im Bereich der Gemeinde Zorneding ist in absehbarer Zeit nicht mit einer Bebauungsmöglichkeit zu rechnen. Das Grundstück liegt im Außenbereich und kann ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestandsbewirtschaftung

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

Instandhaltung

Die Genossenschaft ist bemüht, den guten Zustand des Hausbesitzes zu erhalten. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen in wiederkehrendem Turnus betreffen Treppenhaus- und Kelleranstriche.

Innerhalb der Wohnungen beziehen sich die Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf das Erneuern schadhafter Türen und Fußböden. Darüber hinaus werden, soweit erforderlich, Fenster ausgetauscht.

Im Jahr 2015 wurde die Sanierung der Abwasserleitungen und Kanäle in der Wohnanlage Schornblock abgeschlossen. Derzeit laufen die Arbeiten in der Wohnanlage Ost 85, Trausnitzstraße und Berg-am-Laim-Straße. Diese werden zum Jahresende 2016 abgeschlossen sein.

Modernisierung

Das Hauptaugenmerk der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit 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 2015 wurden auf diese Weise 48 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2016 ist etwa die gleiche Anzahl von Einzelmodernisierungen vorgesehen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte voll mit Eigenkapital.

Neubautätigkeit

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen auch immer wieder mit diesem Thema beschäftigt.

Es ist allgemein bekannt, dass die Grundstücke innerhalb der Landeshauptstadt immer knapper und somit teurer werden. Nach den derzeitigen Rahmenbedingungen ist der freie Erwerb eines Baugrundstückes zu Marktpreisen und der Bau von genossenschaftlichen Mietwohnungen nicht zu finanzieren.

Im Sommer 2015 hat sich die Genossenschaft um ein Neubaugrundstück der Landeshauptstadt München auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne an der Cosimastraße beworben und im Herbst 2015 den Zuschlag erhalten. Das Grundstück hat einen Kaufpreis von ca. 3,8 Mio. € und ermöglicht den Bau von ca. 68 Genossenschaftswohnungen. 20 % sind Wohnungen im Rahmen der „Einkommensorientierten Förderungen“, 40 % werden als Wohnungen im München Modell erstellt und weitere 40 % werden frei finanzierte Wohnungen werden. Derzeit läuft für diese Neubaumaßnahme die Planung. Mit einem Baubeginn wird Ende 2017 gerechnet. Bezug der Wohnungen wäre dann Ende 2018 bzw. Anfang 2019.

Durch den Umzug der Paulaner-Brauerei ergibt sich vielleicht eine weitere Möglichkeit für die Genossenschaft, ein Grundstück in unmittelbarer Nähe des derzeitigen Bestandes zu erwerben oder ein entsprechendes Haus zu kaufen. Auch diese Möglichkeit wird geprüft. Die Genossenschaft steht bereits in Kontakt mit der Schörghuber Unternehmensgruppe und der Bayerischen Hausbau als Grundstückseigentümer.

Im Jahr 2015 begann der Neubau einer Tiefgarage im südlichen Hof der Wohnanlage Schornblock. Gebaut werden 86 Einzelstellplätze und 4 Stellplätze für Motorräder. Nach dem Einbau der Tiefgarage werden die Außenanlagen neu gestaltet. Begonnen wurden die Arbeiten Ende Februar mit dem Fällen der Bäume innerhalb des Hofes. Die Bauarbeiten für die Tiefgarage starteten im Juli 2015. Die Gesamtinvestition beträgt, einschließlich der Neuanlage der Außenanlage, ca. 2,7 Mio. €. Behindert wurde der Bauablauf durch auf dem Grundstück gefundene Altlasten, die entsprechend den bestehenden Vorschriften untersucht, klassifiziert und dann erst abgefahren werden konnten. Dies führte zu nicht unerheblichen Mehrkosten und zu einer Verlängerung der geplanten Bauzeit.

Wirtschaftliche Lage

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2015 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 8.781.453,71 € (VJ: 8.533.453,53 €), die fast ausschließlich aus der Vermietungstätigkeit angefallen sind.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich der Leistungen der Hausmeister, wurden im Jahr 2015 insgesamt 3.035.542,70 € (VJ: 3.930.838,52 €) aufgewendet. Diese verteilen sich auf die einzelnen Wohnanlagen wie folgt:

Schornblock	515.950,78 €
Weilerblock	351.400,35 €
Süd	875.887,78 €
Hochau	272.407,13 €
Trausnitzstr. 20 – 28	113.500,29 €
Trausnitzstr. 9 - 17	32.784,98 €
Burggrafen / Frieden	14.543,92 €
Trausnitzstr. 30 – 36	38.209,13 €
Trausnitzstr. 38 - 42, Berg-am-Laim 42 – 48	758.354,45 €
Volksheimbau	42.511,39 €
Riem	19.893,25 €
Zorneding	99,25 €

Der Modernisierungskostenanteil für Einzelmodernisierungen wird mit 11 % p. a. auf die Nutzungsgebühr umgelegt, sofern er nicht ganz oder teilweise vom Wohnungsnutzer selbst aufgebracht wird. Im Jahr 2015 erfolgten Umlagen für einen Betrag von 736.900,28 €.

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 so genannte "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.

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2016

Nach der bisherigen Entwicklung sind für das Jahr 2016 keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit wird sich auf den Bau der Tiefgarage sowie auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an genossenschaftseigenem Haus- und Wohnungsbesitz konzentrieren.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss. Die für das Projekt Prinz-Eugen-Park benötigten Mittel für den Grundstückskauf und die anstehenden Planungsleistungen werden mit Eigenmitteln finanziert. Angesichts des sehr niedrigen Zinsniveaus ist die sinnvolle Investition in den Neubau eine gute Geldanlage.

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.

Finanzmarktkrise

Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich regelmäßig, im Rahmen des Risiko-früherkennungssystems der Genossenschaft, mit den Auswirkungen der Finanzmarktkrise. Wie auch im letzten 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 vorhandene Fremdfinanzierung beschränkt sich auf 12 Darlehen. Die Zinsfestschreibungen enden zwischen den Jahren 2016 und 2026. 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.“ Die Festgeldanlage erfolgt ausschließlich bei in Deutschland ansässigen Instituten. Diese können aus dem Bereich der Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken und der freien Banken sein. Die Anlagen dort sind durch die jeweiligen Sicherungseinrichtungen in voller Höhe abgesichert.

München, im April 2016

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

Ernst Fischer

Gottfried W. Kaiser