



BAUVEREIN
MÜNCHEN-HAIDHAUSEN EG

St.-Wolfgangs-Platz 1
81669 München

Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2016

Unternehmen

Die Genossenschaft wurde am 03. Februar 1919 gegründet und am 19. Februar 1919 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Am 31. Dezember 2016 hatte die Genossenschaft 2014 verbleibende Mitglieder mit 45.499 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 2016 zusammen aus den Herren:

Jörg Kosziol
Ernst Fischer
Gottfried W. Kaiser

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2016 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 29.06.2016 schieden die Mitglieder Peter Buchberger, Martin Karg und Hermann Schlank turnusmäßig infolge des Ablaufes ihrer Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Alle erklärten sich zur erneuten Kandidatur bereit. Von Seiten der Mitglieder wurde Frau Susanne Eydner, Trausnitzstraße 30, 81671 München zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Bei der mit Stimmzetteln durchgeführten geheimen Wahl, wurden die Herren Buchberger, Karg und Schlank wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Alle drei 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 2016 fanden 12 Sitzungen des Vorstandes, acht gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine Sitzung 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, 220 Tiefgaragenstellplätze, 2 Sammelgaragen, 7 Tonnenhäuser, 9 Gerätehäuser, 1 Hausmeisterbüro, 1 Gemeinschaftsraum und 4 sonstige Nebengebäude mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 106.863,82 m². Es handelt sich hierbei um 1.014 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1948 gebaut wurden und um 475 Wohnungen, die danach erstellt wurden.

Die Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich durch den Dachgeschossausbau in der Giesebrechtstraße 6, hier wurde eine Wohnung neu ausgebaut und eine Wohnung zur Maisonettewohnung umgebaut. Die Tiefgarage in der Schornstraße wurde fertig gestellt. Entstanden sind 86 Autostellplätze und fünf Stellplätze für Motorräder. Auf der Tiefgarage ist eine Servicezeile entstanden. Dieses Gebäude enthält zwei Müllräume, einen Hausmeisterlagerraum, eine Fahrradhalle, eine Brandmeldezentrale sowie zwei Treppenhäuser und die Zufahrt zur Tiefgarage.

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 2016 wurde die Sanierung der Abwasserleitungen und Kanäle in der Wohnanlage Ost 85, Trausnitzstraße 42 und Berg-am-Laim-Straße 42, 44, 46 und 48 abgeschlossen. Derzeit laufen die Arbeiten in der Wohnanlage Ost 82, Trausnitzstraße 9 – 17. Diese werden zum Jahresende 2017 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 2016 wurden auf diese Weise 45 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2017 ist etwa die gleiche Anzahl von Einzelmodernisierungen vorgesehen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte voll mit Eigenkapital.

Neubautätigkeit

Am 25. Juli 2016 hat die Genossenschaft von der Landeshauptstadt München ein Baugrundstück auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, an der Cosimastraße in Oberföhring, gekauft. Das Baugrundstück mit einer Fläche von 4.151 m² hat ein Baurecht von ca. 6.200 m² Geschossfläche, die voll ausgenutzt werden. Der reine Kaufpreis betrug 3.709.088 €.

Nach einer Konzeptstudie, an der sich sechs Architekturbüros beteiligt hatten, wurde das Büro H2R Architekten und Stadtplaner BDA, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Lindwurmstraße 117, 80337 München, mit der Planung beauftragt. Es entstehen 69 Wohneinheiten, als Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche von 4.728 m². Entsprechend den Kaufvertragsbedingungen sind 14 Wohnungen in der „Einkommensorientierten Förderung“, 28 Wohnungen im „München Modell für Genossenschaften“ und 27 Wohnung im „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ der Stadt München zu erstellen. Darüber hinaus entstehen ein Gemeinschaftsraum, ein Musikraum, eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit angegliederter Sommerküche und eine Tiefgarage.

Die Gesamtinvestition beläuft sich nach der vorliegenden Kostenberechnung auf ca. 18,3 Millionen Euro. Der Eigenkapitaleinsatz der Genossenschaft beträgt ca. 5 Millionen Euro. Zwischenzeitlich ist der Baubeginn erfolgt; die Fertigstellung ist für Anfang 2019 vorgesehen.

Die Vergabe der Wohnungen hat bereits begonnen, und es gibt bereits mehr Interessenten als Wohnungen. Die Mietpreise liegen in der „Einkommensorientierten Förderung“ bei 9,50 € je m², abzüglich einer direkten Förderung des Nutzers durch die Stadt, im „München Modell“ bei 9,65 € je m² und im „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ bei ca. 12 € je m², jeweils plus Nebenkosten.

Zu einem möglichen Grundstückserwerb auf dem ehemaligen Gelände der Paulaner-Brauerei gibt es folgendes zu berichten: Die Genossenschaft steht in Kontakt mit der Schörghuber Unternehmensgruppe und der Bayerischen Hausbau als Grundstückseigentümer. Da die Gebäude an der Welfenstraße zum Höchstgebot verkauft werden sollen, stehen die Chancen für die Genossenschaft schlecht. Das genossenschaftliche Modell einer langfristigen Vermietung an die Mitglieder lässt es nicht zu, Höchstpreise wie am freien Immobilienmarkt zu zahlen.

Der Neubau der Tiefgarage im südlichen Hof der Wohnanlage Schornblock wurde abgeschlossen. Gebaut wurden 86 Einzelstellplätze und 5 Stellplätze für Motorräder, die Vermietung begann am 01.10.2016. Die Außenanlagen wurden neu angelegt. Investiert wurden hier 2.753.000 €. Durch die im Zuge des Baues angetroffenen Bodenverunreinigungen sind Mehrkosten entstanden, die eine Sonderabschreibung im Jahresabschluss zum 31.12.2016 erforderlich machten.

Ebenfalls abgeschlossen wurde der Dachgeschossausbau im Anwesen Giesebrechtstraße 6. Hier entstanden eine Maisonettwohnung und eine neue Wohneinheit. Insgesamt wurden 136,30 m² neue Wohnfläche geschaffen. Die Vermietung erfolgte zum 01.01.2017. Die Gesamtinvestition betrug 679.000 T€ und lag unter der Kostenschätzung

Wirtschaftliche Lage

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2016 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 8.979.682,86 € (VJ: 8.781.453,71 €), die fast ausschließlich aus der Vermietungstätigkeit angefallen sind.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich der Leistungen der Hausmeister, wurden im Jahr 2016 insgesamt 2.368.232,38 € (VJ: 3.035.542,70 €) aufgewendet.

Diese verteilen sich auf die einzelnen Wohnanlagen wie folgt:

Schorblock	470.458,96 €
Weilerblock	275.720,95 €
Süd	509.780,56 €
Hochau	246.209,89 €
Trausnitzstr. 20 – 28	108.890,03 €
Trausnitzstr. 9 - 17	277.604,78 €
Burggrafen- / Friedenstr.	3.808,88 €
Trausnitzstr. 30 – 36	62.691,24 €
Trausnitzstr. 38 - 42, Berg-am-Laim 42 – 48	271.396,58 €
Volksheimbau	118.570,00 €
Riem	23.100,51 €

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 2016 erfolgten Umlagen für einen Betrag von 623.196,41 €.

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 2017

Nach der bisherigen Entwicklung sind für das Jahr 2017 keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit wird sich auf den Neubau im Prinz-Eugen-Park sowie auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an genossenschaftseigenem Haus- und Wohnungsbesitz konzentrieren.

Die Ausstattung der Genossenschaftswohnungen mit Rauchwarnmeldern wird abgeschlossen.

In der Wohnanlage Weilerblock wird die Außenanlage überarbeitet, es werden Müllhäuser und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder neu geschaffen.

Die Modernisierung der Wohnanlage Süd an der Deisenhofener Straße und Schlierseestraße wird weiter vorbereitet. Für dieses Projekt läuft eine Konzeptstudie, an der sich mehrere Architekturbüros beteiligen. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wird dieses Projekt den Wohnungsnutzern in der Wohnanlage vorgestellt.

Für die Wohnanlage Volksheimbau an der Prinzregentenstraße und Saint-Privat-Straße läuft eine Planung zur Aufwertung der Außenanlagen. Auch diese Planung wird den Bewohnerinnen und Bewohnern zur gegebenen Zeit vorgestellt.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss. Die für das Projekt Prinz-Eugen-Park benötigten Mittel werden durch Fremdfinanzierung aufgebracht. Der Grundstückskauf und die bisherigen Planungskosten wurden durch Eigenkapital finanziert. Die Finanzierung der Maßnahme zur Verbesserung der Außenanlagen im Weilerblock erfolgt ebenfalls mit Eigenkapital.

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 11 Darlehen. Die Zinsfestschreibungen enden zwischen den Jahren 2021 und 2030. 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 Mai 2017

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

Ernst Fischer

Gottfried W. Kaiser