



Geschäftsbericht 2017



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

den diesjährigen Geschäftsbericht haben wir in einer neuen Form erstellt. Er wird weiterhin die notwendigen Informationen für Sie als Mitglied enthalten und darüber hinaus mit Bildern und Grafiken versehen sein. Wichtige Zahlen zur wirtschaftlichen Lage werden bildhaft dargestellt, um die Entwicklung über einen längeren Zeitraum anschaulich zu machen. Auf den letzten beiden Seiten haben wir angeführt, bei welchen Verbänden und Unternehmen unsere Genossenschaft Mitglied ist. Diese Verbindungen helfen uns, die Aufgaben zu erfüllen, denen wir uns stellen müssen und wollen, damit wir weiterhin für das Wohl und den Nutzen aller Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaft tätig sein können.

So ist der Bauverein München-Haidhausen eG auch Gründungsmitglied der Isarwatt eG. Diese Genossenschaft ist Dienstleister und Partner für zukünftige Projekte wie Photovoltaikanlagen, Mieterstrommodelle, Mobilitätsangebote und Abrechnungsservice.

Wir hoffen, die neue Form des Geschäftsberichtes gefällt!

Die Schwerpunkte unserer Tätigkeiten im abgelaufenen Jahr 2017 waren:

Modernisierung von Wohneinheiten
Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand
Verbesserungen bei den Außenanlagen
Planung und Baubeginn der Neubaumaßnahme am Prinz-Eugen-Park
Vorbereitende Überlegungen zur Modernisierung der Wohnanlage in Giesing
(Schlierseestraße und Deisenhofener Straße)

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen. Hierzu trägt sicherlich auch bei, dass die Nutzungsgebühren unserer Wohnungen in allen Lagen und Ausstattungsvarianten weit unter den Preisen auf dem freien Markt liegen. Die Versorgung der Mitglieder mit

passendem Wohnraum ist eine Hauptaufgabe der Genossenschaft. Die große Nachfrage war auch ein wichtiges Argument für die Neubau-
maßnahme im Prinz-Eugen-Park.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichtes für
das Jahr 2017.

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

Ernst Fischer

Gottfried W. Kaiser

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 31.12.2017	2017
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2017	47.202 Anteile
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtliche Vorstände	2
Vollzeitbeschäftigte	9
Teilzeitbeschäftigte	5



Wohnanlage Hochau, St. Wolfgang-Platz 3-4

Verwaltungsorgane

Vorstand

Der Vorstand (satzungsgemäß drei Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2017 zusammen aus den Herren:

Jörg Kosziol
Ernst Fischer
Gottfried W. Kaiser

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2017 zusammen aus den Mitgliedern

René Christian Filous	Vorsitzender
Hermann Schlank	Stellv. Vorsitzender ab 28.06.17
Bernd Rittmeyer	Stellv. Vorsitzender bis 28.06.17
Peter Buchberger	
Dr. Florian Geistmann	
Andreas Greif	bis 28.06.17
Barbara Just	Schriftführerin
Martin Karg	
Stephan Steininger	stellv. Schriftführer

Zur ordentlichen Mitgliederversammlung der Genossenschaft am 28.06.17 schieden die Mitglieder Barbara Just, Dr. Florian Geistmann und Andreas Greif infolge des Ablaufes ihrer Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Alle erklärten sich zur erneuten Kandidatur bereit. Von Seiten der Mitglieder wurde Frau Beate Schmid, Saint-Privat-Straße 15, 81677 München zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Bei der mit Stimmzetteln durchgeführten, geheimen Wahl wurden Frau Barbara Just, Frau Beate Schmid und Herr Dr. Florian Geistmann in den Aufsichtsrat gewählt. Alle drei nahmen die Wahl an. Als Mitarbeiterin bei der Landeshauptstadt

München musste Frau Schmid die Tätigkeit im Aufsichtsrat genehmigen lassen. Der Arbeitgeber sah aus Gründen der Fürsorgepflicht und der Öffentlichkeitswirkung die Tätigkeit im Aufsichtsrat äußerst kritisch. Aus diesem Grund hat Frau Schmid den Sitz im Aufsichtsrat zurückgegeben.

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 2017 fanden 12 Sitzungen des Vorstandes, acht gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei Ortsbegehungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zwei Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

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



Wohnanlage Ost, Trausnitzstraße 20-28

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Häuser	151
Wohneinheiten	1489
- Errichtet vor 1948	1014
- Errichtet nach 1948	475
Vermietete Wohn-/ Nutzfläche in m ²	106.863,82
Gewerbeeinheiten	23
Einzelgaragen	80
Tiefgaragenstellplätze	220
Sammelgaragen	2
Tonnenhäuser	7
Gerätehäuser	9
Gemeinschaftsraum	1
Hausmeisterbüro	1
Sonstige Nebengebäude	4



Wohnanlage Riem, Selma-Lagerlöf-Str. / Ingeborg-Bachmann-Str.

Grundstück in der Gemeinde Zorneding

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.

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 2017 wurden auf diese Weise 41 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2018 ist etwa die gleiche Anzahl von Einzelmodernisierungen vorgesehen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte voll mit Eigenkapital.

Beispiel einer Einzelmodernisierungsmaßnahme in einer unserer Wohnanlagen:

Stand vom 15.03.2018



Stand vom 30.03.2018



Stand vom 17.04.2018



Badsanierung: kompletter Rückbau des alten Bades und ganzheitliche Modernisierung des Bades gemäß modernsten Standards.

Neubautätigkeit

Prinz-Eugen-Park

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 für ca. 6.200 m² Geschossfläche, das voll ausgenutzt wird. 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. Der Baubeginn erfolgte 2017, derzeit sind die Rohbauarbeiten am Laufen. Die Fertigstellung ist für Frühjahr / Sommer 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.

Nachfolgend ein paar Impressionen des Neubauprojektes.



Wohnanlage Prinz-Eugen-Park, Gebäude 2, Bau der Wände im Erdgeschoss
(Stand: 19.03.2018)



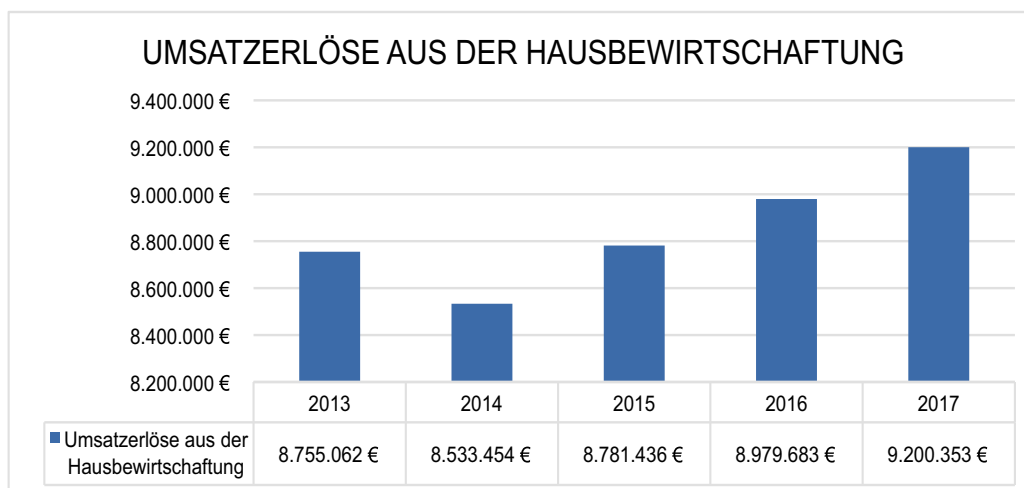
Wohnanlage Prinz-Eugen-Park, Gebäude 1, Bau des ersten OG (Stand 12.04.2018)

Paulanergelände

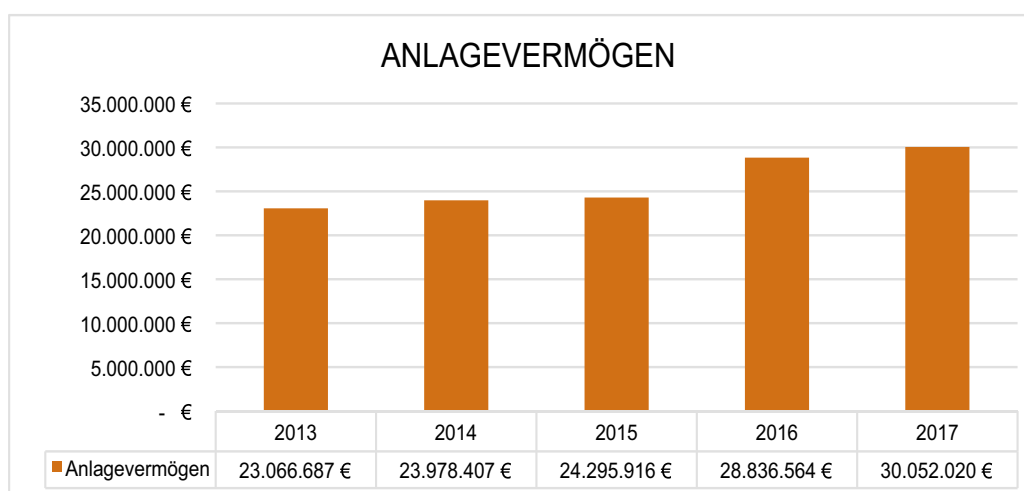
Zu einem möglichen Grundstückserwerb auf dem ehemaligen Gelände der Paulaner-Brauerei gibt es folgendes zu berichten: Die Genossenschaft steht in Kontakt mit der Schörghuber Unternehmensgruppe und der Bayerischen Hausbau als Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Ausschreibung der Gebäude an der Welfenstraße kamen wir nicht zum Zuge, da die im freien Wettbewerb gebotenen Preise von der Genossenschaft nicht bezahlt werden können. Dennoch versuchen wir, im Bereich der Regerstraße nochmals ein Angebot abzugeben.

Wirtschaftliche Lage 2017

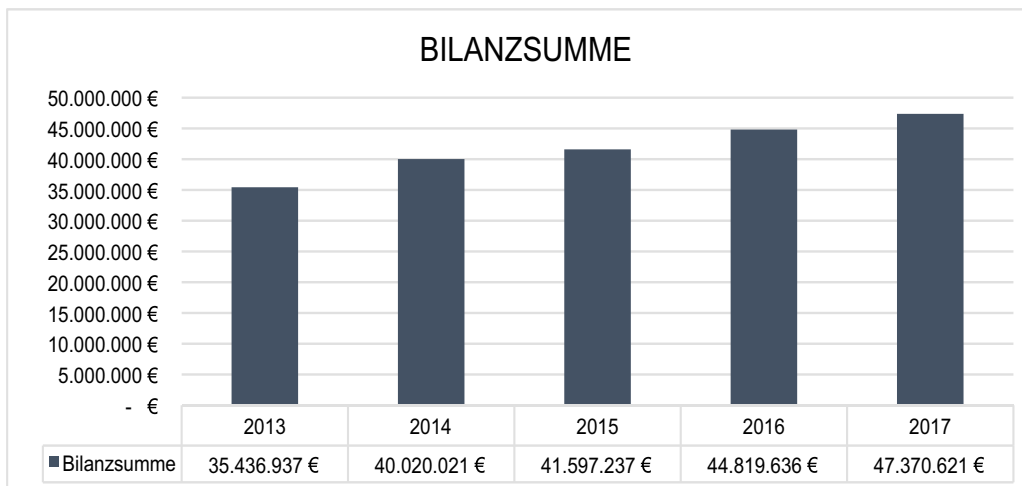
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München Haidhausen eG durchweg positiv dar.



Die Umsatzerlöse haben sich im Lauf der letzten Jahre stabil weiterentwickelt.

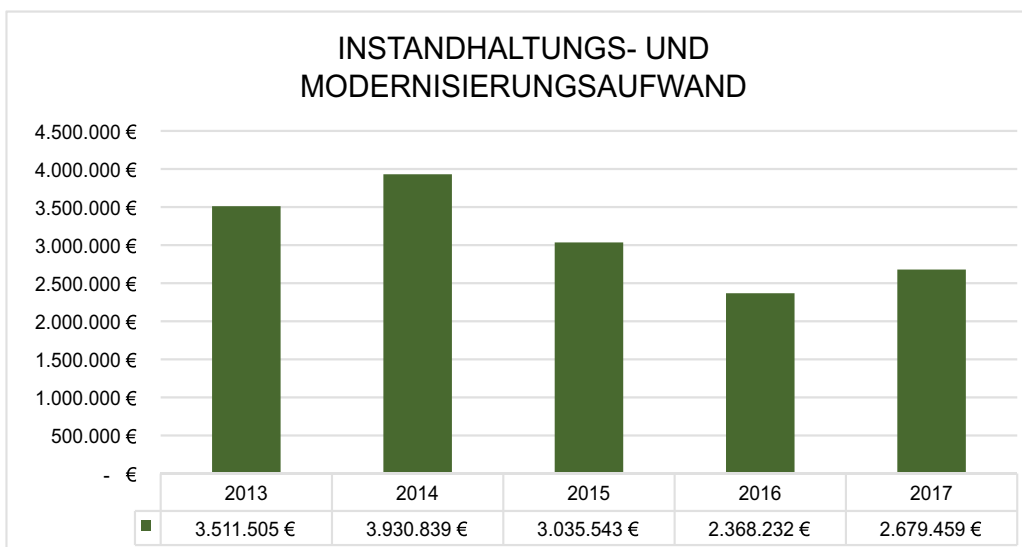


Ebenso hat sich unser Anlagevermögen in den letzten Jahren kontinuierlich nach oben entwickelt.



Unsere stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung lässt sich ebenso 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 2017 haben wir insgesamt für die Instandhaltung und Modernisierung 2.679.459 Euro aufgewendet.

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



Der Modernisierungskostenanteil für Einzelmodernisierungen wird mit 11 % jährlich auf die Nutzungsgebühr umgelegt, sofern er nicht ganz oder teilweise vom Wohnungsnutzer selbst aufgebracht wird. Im Jahr 2017 erfolgten Umlagen für einen Betrag von 771.474 €.

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 „Vermietungs-genossenschaft“, 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.

Wir sind 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 Ost, Trausnitzstraße 38 aus dem Jahr 1956



Wohnanlage Ost, Trausnitzstraße 38 aus dem Jahr 2018

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2018

Nach der bisherigen Entwicklung sind für das Jahr 2018 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 Modernisierung der Wohnanlage Süd an der Deisenhofener Straße und Schlierseestraße wird weiter vorbereitet. An verschiedene Architekturbüros und an einen Landschaftsplaner wurden Aufträge für eine Grundlagenermittlung und eine Vorplanung erteilt. In die weiteren Planungen mit einfließen werden die Ergebnisse der Bewohnerbefragung und weitere Anregungen und Ideen, die uns von Seiten der Bewohner erreicht haben. Die Ergebnisse werden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und dann den Wohnungsnutzern in der Wohnanlage vorgestellt.

Für die Wohnanlage Volksheimbau an der Prinzregentenstraße und Saint-Privat-Straße läuft eine Planung zur Aufwertung der Außenanlagen. Diese wurde den Bewohnern in einer Versammlung vorgestellt. Die Anregungen wurden aufgenommen, und die Ideen werden weiterentwickelt. Parallel hierzu erfolgt die Planung zur Erneuerung der Abwasserleitungen und zur Entwässerung des Oberflächenwassers in dieser Wohnanlage. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt mit Eigenkapital und führt nicht zu einer Erhöhung der Nutzungsgebühren für die Wohneinheiten.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich voraussichtlich ein Überschuss. Die für das Projekt Prinz-Eugen-Park benötigten weiteren Mittel werden durch Fremdfinanzierung aufgebracht.

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.

Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich regelmäßig, im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems 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.“

München, 02.05.2018

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

Ernst Fischer

Gottfried W. Kaiser

Unsere Genossenschaft ist Mitglied bei nachfolgenden Verbänden und Genossenschaften:

<p>Die Wohnungswirtschaft Deutschland</p> 	<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>Die Wohnungswirtschaft Bayern</p> 	<p>VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. Der VdW Bayern ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 450 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Bayern. www.vdw-bayern.de</p>
<p>Die Wohnungswirtschaft München</p> 	<p>VMW-Die Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. Die Vereinigung der Münchener Wohnungsunternehmen ist ein Zusammenschluss von Münchener Wohnungsunternehmen. Der Verein nimmt die Interessenvertretung auf lokalpolitischer Ebene 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) 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 eG 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. 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>



Adresse: Bauverein München-Haidhausen eG

St.-Wolfgang-Platz 1

81669 München

Telefon: 089 / 45 99 47 90

Fax: 089 / 45 99 47 99

Internet: www.bauverein-haidhausen.de

eMail-Kontakt: kontakt@bauverein-haidhausen.de

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

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