

Geschäftsbericht 2021



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach wie vor beeinflusst das Coronavirus unser gesellschaftliches Leben. Zudem tobt seit Monaten ein furchtbarer Krieg in der Ukraine, der großes menschliches Leid über Millionen gebracht hat. Stark gestiegene Energie- und Lebensmittelpreise haben seit Kriegsbeginn zu einer Inflation geführt, wie es sie zuletzt im Jahr 1981 im Rahmen der Ölkrise gab. Der Zinsmarkt kam durch die Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) deutlich in Bewegung. Dadurch verteuerten sich Darlehen was zu weiteren Preissteigerungen führte.

Zudem hat sich die Bundesregierung bis 2045 das hohe Ziel der Klimaneutralität gesteckt. Zeitgleich wurden jedoch Anfang des Jahres überraschend die KfW-Förderungen für den Neubau beendet und Mitte August die Konditionen für energetische Modernisierungen deutlich nach unten korrigiert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die allgemeinen Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr nochmals deutlich verschärft wurden. Auch die Wohnungswirtschaft ist hiervon betroffen, und wir als Bauverein München-Haidhausen stellen uns diesen Herausforderungen in unserem täglichen Handeln und versuchen hierbei den bestmöglichen Weg für unsere Genossenschaft zu finden. Bislang konnten wir uns gut durch diese turbulenten Zeiten manövrieren und allen Widrigkeiten zum Trotz, unseren Bestand zukunftsorientiert weiterentwickeln.

Am 06.07.2021 besuchte uns der damalige SPD-Kanzlerkandidat und heutige Bundeskanzler Olaf Scholz auf unserer Dachterrasse in der Wohnanlage im Prinz Eugen Park, Ruth-Drexel-Straße 46. Dieses Treffen konnten wir nutzen, um unsere Anliegen direkt an Herrn Scholz weiterzugeben. Insbesondere die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Neuschaffung und den Erhalt von

kostengünstigem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten war Teil unseres Austausches.



Foto: C.Grosse/wagnis

Aus Rücksicht auf die Risikogruppen unter unseren Mitgliedern haben wir die Mitgliederversammlungen 2019 sowie 2020 gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen als Hybridveranstaltung (Umlaufverfahren / Livestream) umgesetzt. Alle Mitglieder konnten über unsere passwortgeschützte Plattform (bauverein-mitgliederversammlung.de) per Livestream den Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrats live verfolgen und ihre Fragen stellen. Ebenso hatten alle Aufsichtsratskandidaten im Rahmen des Livestreams die Möglichkeit, sich dem digitalen Publikum vorzustellen. Das Hybridformat war ein großer Erfolg. Wir bedanken uns bei über 100 Zuschauern im Livestream und bei 566 gültigen und fristrechten Briefwahlteilnehmer/innen. Wiedergewählt wurden Frau Barbara Just, Herr Thorsten Wagner, Herr Andreas Greif, Herr Bernd Rittmeyer und Herr Stephan Steininger. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Frau Nadine Brixel.

Zwischenzeitlich ergaben sich noch weitere Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Herr Hermann Schlank legte sein Aufsichtsratsmandat am 24.01.2022 aus persönlichen Gründen nieder. Herr Schlank war mehr als zwölf Jahre Mitglied des Aufsichtsrates und davon drei Jahre dessen Vorsitzender. Herr Bernd Rittmeyer legte am 22.03.2022 sein Amt als Aufsichtsrat ebenfalls aus persönlichen Gründen nieder. Herr Rittmeyer war fast zehn Jahre Mitglied des Aufsichtsrates. Beiden Mitgliedern gilt unser Dank für ihren Einsatz für unsere Genossenschaft. Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrates ersehen Sie unter dem Punkt Aufsichtsrat auf Seite 9.

Insgesamt können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurückblicken. Gerne möchten wir uns deshalb bei allen unseren Mitgliedern, Mitarbeiter/innen, Geschäftspartner/innen und Aufsichtsräte/innen für das erbrachte Engagement bedanken. Ohne Ihre Unterstützung wäre das in diesen turbulenten Zeiten nicht möglich gewesen.

Der Vorstand

Jörg Kosziol

René Filous

Christoph Moloher

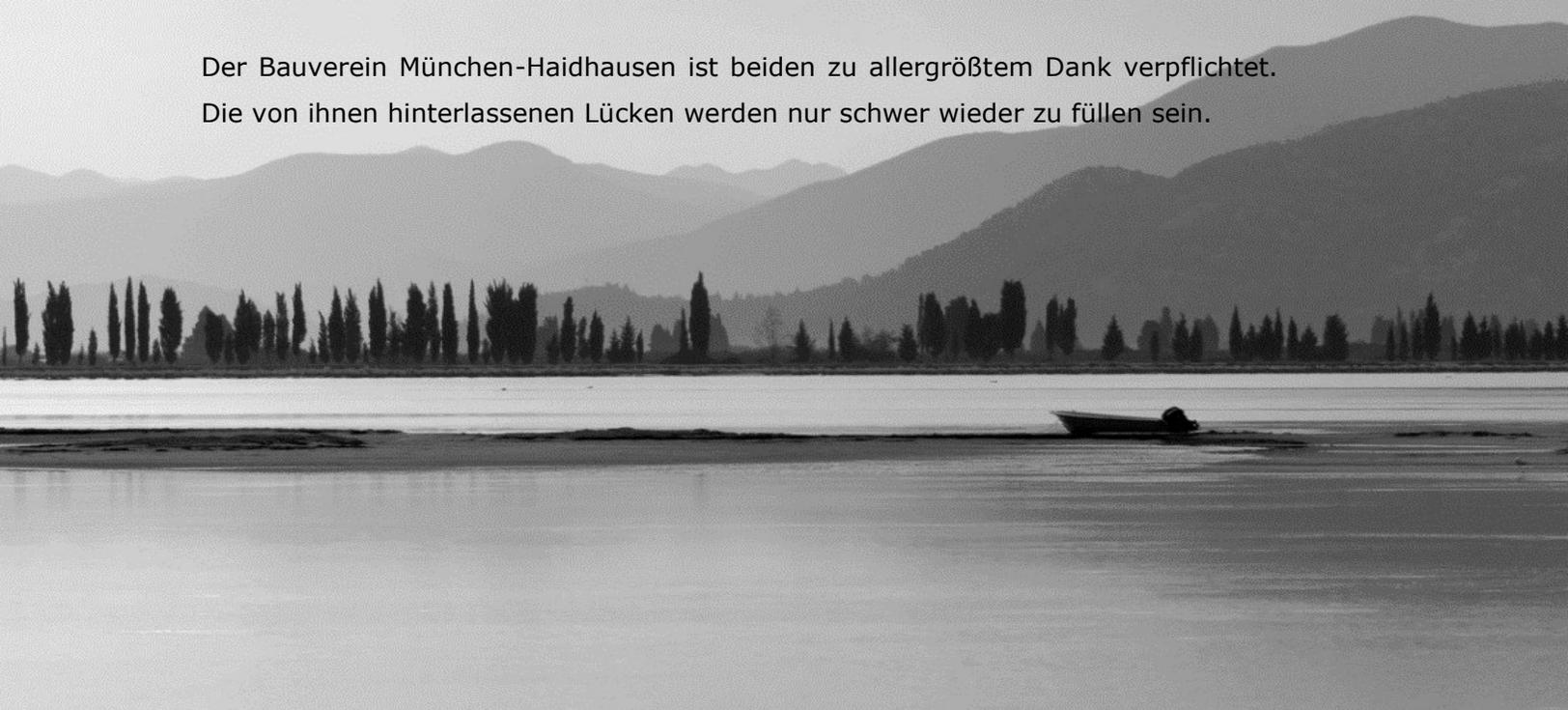
Der Bauverein trauert um zwei prägende Mitglieder

Die Genossenschaft hat innerhalb nur weniger Monate Abschied von Peter Buchberger (61) und Robert Fichtner (54) nehmen müssen. Beide, aufgewachsen in der Wohnanlage in Giesing und somit dem Bauverein lang verbunden.

Peter Buchberger war seit 2019 ehrenamtlicher Vorstand und gehörte zuvor 17 Jahre lang dem Aufsichtsrat an. Mit seinen Ideen und seinem Enthusiasmus hat der gelernte Bankkaufmann den Bauverein in dieser Zeit enorm geprägt. Nach kurzer Krankheit starb er völlig überraschend am 21. Oktober 2021.

Über 20 Jahre war Robert Fichtner als technischer Leiter für den Bauverein tätig. Ein jeder kannte und schätzte ihn; war er doch bekannt für seine offene und herzliche Art. Nie war ihm etwas zu viel. Immer sorgte er dafür, dass es eine Lösung für ein Problem gab. Der Schock war groß, als er am 20. Januar 2022 ebenfalls völlig überraschend verstarb.

Der Bauverein München-Haidhausen ist beiden zu allergrößtem Dank verpflichtet. Die von ihnen hinterlassenen Lücken werden nur schwer wieder zu füllen sein.



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 31.12.2021	2132
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2021	61.783 Anteile
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtlicher Vorstand	2
Vollzeitbeschäftigte	9
Teilzeitbeschäftigte	2
Geringf. Besch.	7



Wohnanlage Hochau, von oben

Verwaltungsorgane im Geschäftsjahr 2021

Vorstand

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

Jörg Kosziol

René Filous

Peter Buchberger bis 21.10.2021

Christoph Molocher ab 09.11.2021

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich zusammen aus:

Hermann Schlank	Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 22.11.2021, Aufsichtsratsmitglied bis 24.01.2022
Andreas Greif	Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 22.11.2021
Stephan Steininger	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer ab 22.11.2021
Barbara Just	Schriftführerin
Nadine Brixel	ab 16.11.2021
Harald Houliaras	
Thorsten Wagner	
Christoph Molocher	bis 08.11.2021
Bernd Rittmeyer	bis 22.03.2022

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2021 wurde für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 als Hybridveranstaltung mit einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren und als Livestream durchgeführt.

Für dieses Jahr planen wir eine Mitgliederversammlung am 28.11.2022 in Präsenz. Sollte wider Erwarten keine Präsenzveranstaltung möglich sein, werden wir wie im vergangenen Jahr eine Kombination aus Livestream und Umlaufverfahren durchführen. Über die weiteren Schritte werden wir die Mitglieder rechtzeitig informieren.

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 2021 fanden zwölf Sitzungen des Vorstandes, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Außenanlage in der Wohnanlage Volksheimbau, fand eine Hofbegehung mit Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte in drei Sitzungen die Bereiche laufende Geldkonten, Fest- und Tagesgelder, Kasse, Mitgliederwesen, Lohn- und Gehaltszahlungen, Belegwesen, Wohnungsmodernisierungen, Instandhaltungskosten, Betriebsrenten und Pächterträge. 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 Trausnitzstraße 20-28, Straßenansicht

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Häuser	153
Wohneinheiten	1556
- Errichtet vor 1948	1012
- Errichtet nach 1948	544
Vermietete Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	102.994,04
Gewerbeeinheiten	22
Einzelgaragen	81
Tiefgaragenstellplätze	265
Sammelgaragen	2
Tonnenhäuser	7
Gerätehäuser	9
Gemeinschaftsraum	3
Hausmeisterbüro	1
Sonstige Nebengebäude	8



Wohnanlage Schornblock, Innenhof Giesebrechtstraße

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestandsbewirtschaftung

Die Bestandsbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2021 verlief reibungslos. Der genossenschaftseigene Hausbesitz befindet sich in gutem Zustand. Wir als Bauverein konnten auch während der Lockdowns im zurückliegenden Geschäftsjahr den Bestand jederzeit bewirtschaften.

Aktuelle Situation im Geschäftsjahr 2022

Aufgrund der genannten Todesfälle sowie einer Vielzahl von langfristigen Ausfällen in unserer sehr straff organisierten Verwaltung kam es im aktuellen Geschäftsjahr 2022 zu Verzögerungen in der kaufmännischen und bilanziellen Abwicklung. Eine Vielzahl von Sonderprojekten der Bundesregierung wie beispielsweise der Zensus oder die Grundsteuerreform haben die Situation zudem verschärft. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, alle hierdurch verzögerten Projekte schnellstmöglich zum Abschluss zu bringen, so dass wir im Geschäftsjahr 2023 wieder auf Stand sind.

Instandhaltung

Unser oberstes Ziel ist es hier, 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, soweit erforderlich, Fenster ausgetauscht und Treppenhäuser instandgesetzt.

In der Wohnanlage Riem wurde die Fassade neu gestrichen.

Modernisierung

Das Hauptaugenmerk der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit im Bestand der Genossenschaft richtete sich im Berichtszeitraum, wie in auch 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.

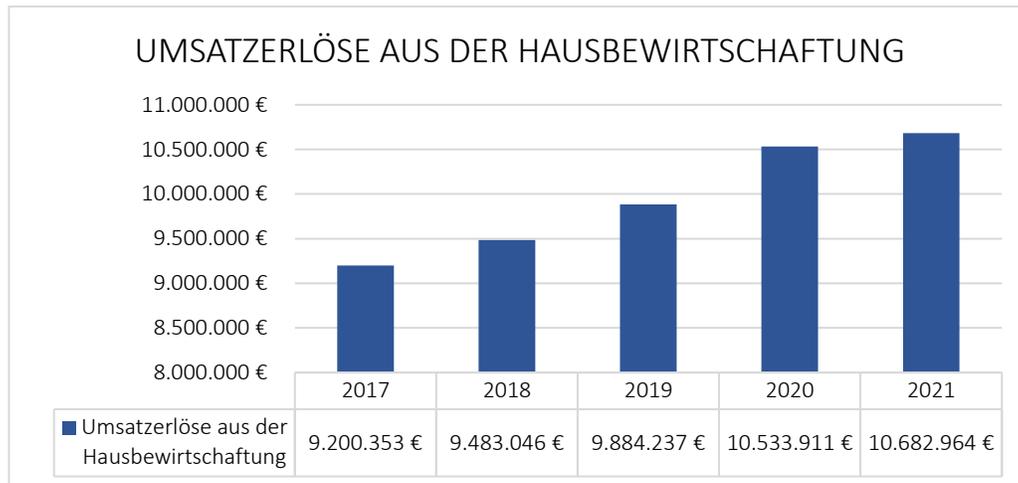
Im Jahr 2021 wurden auf diese Weise 27 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2022 ist mit einer höheren Anzahl an Einzelmodernisierungen zu rechnen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte vollumfänglich mit Eigenkapital.



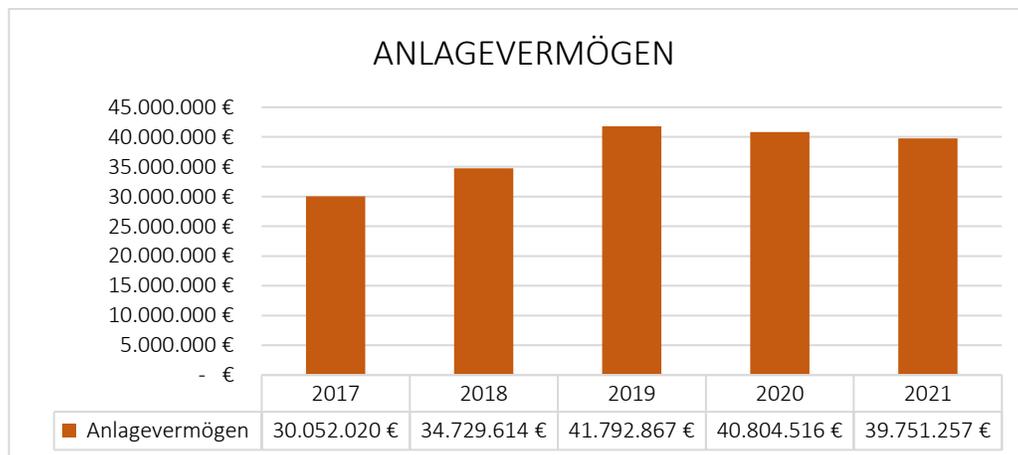
Wohnanlage Weilerblock, Welfenstraße

Wirtschaftliche Lage 2021

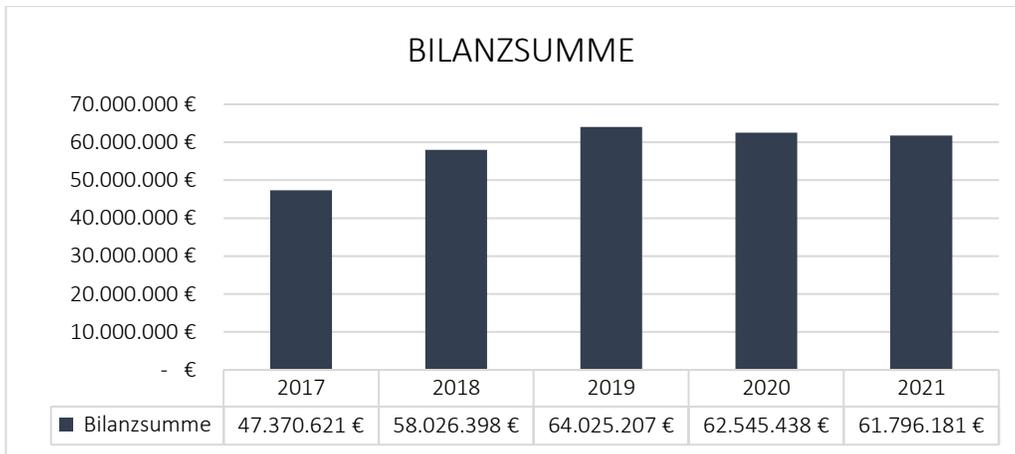
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München-Haidhausen eG durchweg positiv dar.



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

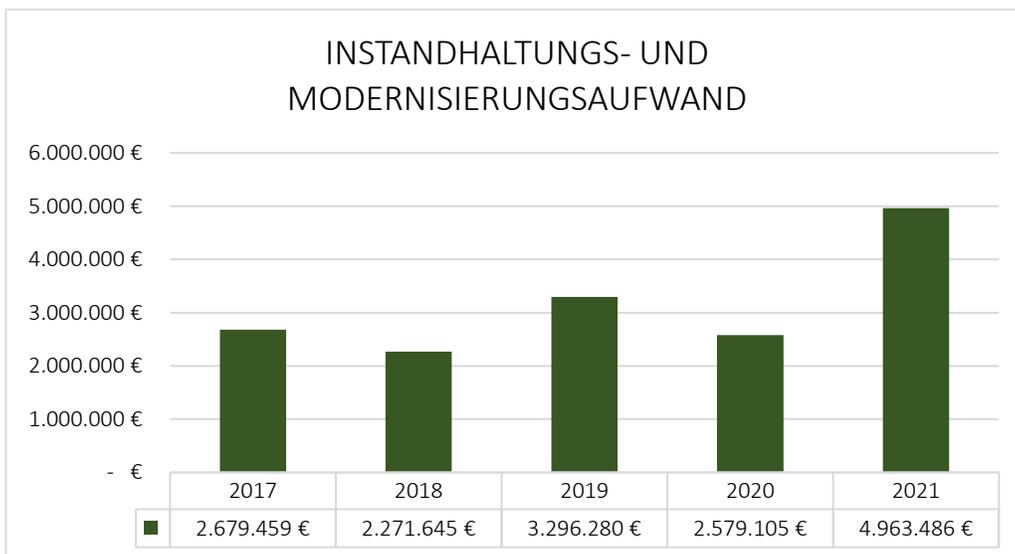


Das Anlagevermögen ist aufgrund von Abschreibungen leicht gesunken.



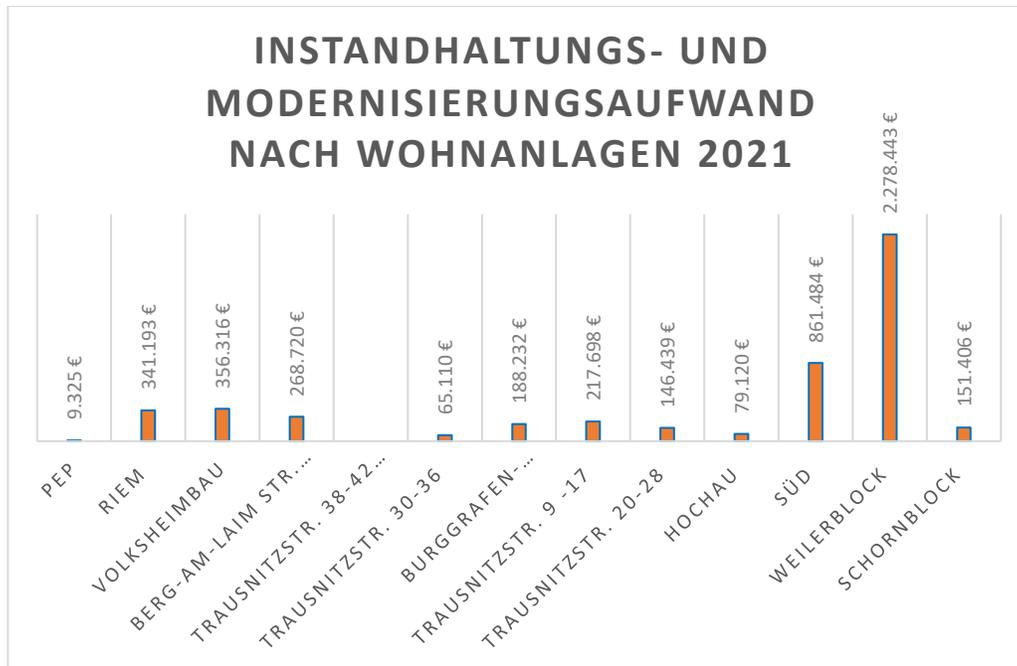
Auch die Bilanzsumme ist aufgrund der Abschreibungen leicht zurückgegangen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand



Das jährliche Investitionsvolumen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird maßgeblich durch die Anzahl freiwerdender renovierungsbedürftiger Wohnungen beeinflusst. Im Jahr 2021 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt 4.963.486 Euro aufgewendet. Hierin enthalten ist die Bildung einer Rückstellung für die Kanalsanierung in der Wohnanlage Weilerblock in Höhe von 1.921.000 Euro.

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 2021 eine Umlage in Höhe von 843.989 Euro.

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 Ost, Trausnitzstr. / Berg-am-Laim-Str.

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2022

Eine Vorschau für das Geschäftsjahr 2022 ist aufgrund der anhaltenden Pandemie sowie des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen Inflation mit viel Unsicherheit behaftet. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine löste eine Kettenreaktion aus, die sich insbesondere in der Zahl der Geflüchteten sowie im Anstieg der Verbraucher- und Energiepreise abzeichnete.

Ebenfalls stiegen die Preise für Baustoffe enorm, wodurch aktuell die meisten Zulieferer für Bauteile nur noch die Produkte zu Tagespreisen abgeben. Die damit verbundene Materialknappheit macht es für die meisten Handwerker unmöglich, Angebote abzugeben, da eine verlässliche Kalkulationsgrundlage fehlt.

Wir als Genossenschaft können hierdurch ebenfalls kaum noch seriöse Wirtschaftlichkeitsüberlegungen anstellen, da im Markt zu viele Faktoren unberechenbar geworden sind. Insbesondere unser Modernisierungsvorhaben in der Schliersee- / Deisenhofener Straße ist hiervon betroffen. Wir als Bauverein stehen trotz allen Widrigkeiten und explosionsartigen Preisentwicklungen zu unserem Wort und werden keine Mietzinserhöhungen über 2 €/m² im Rahmen der Modernisierungsarbeiten vornehmen. Dieses Signal möchten wir bewusst nochmals senden. Sie können sich auch in turbulenten Zeiten auf den Bauverein verlassen. Die Umsetzung der ersten Maßnahmen im Innenhof begannen bereits im vierten Quartal 2022. Dabei wird die Fernwärmeinfrastruktur bis in den Keller verlegt. Die Modernisierungsarbeiten in der Deisenhofener Straße 87 sowie 89 beginnen Ende des ersten Quartals 2023.

Zudem haben wir im Jahr 2022 mit der Neugestaltung des Innenhofes sowie der Sanierung des Abwasserkanals im Weilerblock begonnen. Künftig wird das Oberflächenwasser mittels Rigolen im Innenhof versickern. Somit ist eine optimale Wasserversorgung der Vegetation im Innenhof gewährleistet. Die Neugestaltung sowie die Sanierung des Kanals wurden bereits im zweiten Quartal 2022 begonnen. Die Gestaltung des Innenhofes wird im ersten Quartals 2023

abgeschlossen, die Sanierung des Abwasserkanals wird sukzessive in den nächsten Jahren in der Wohnanlage umgesetzt.

Die Neugestaltung der Außenanlagen im Volksheimbau an der Prinzregentenstraße und Saint-Privat-Straße wird im Jahr 2022 abgeschlossen. Wir sind davon überzeugt, dass dies zu einer Verbesserung der Wohnqualität beiträgt, konnten doch viele Wünsche der Mitglieder umgesetzt werden.

Wir haben in unserer Wohnanlage in Riem zusammen mit unserem Partner, der Isarwatt eG, eine Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage für Elektrofahrzeuge installiert. Interessierte Nutzer der Wohnanlage können sich an unsere Hausverwaltung wenden, die dann eine Vermittlung an unseren Partner organisiert.

Weitere Überlegungen für den Aufbau einer Ladeinfrastruktur im Prinz Eugen Park sind bereits in der Endabstimmung. Unsere anderen Objekte werden entsprechend nach Bedarf sukzessive in den kommenden Jahren ebenfalls mit entsprechender Infrastruktur ausgestattet.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 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. 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 Entwicklungen am Finanzmarkt. Wir betonen nochmals: Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine

Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Die oben gemachten Aussagen können auch trotz der anhaltenden Corona-Pandemie getroffen werden.

Die vorhandene Fremdfinanzierung beschränkt sich auf sieben Darlehen. Die Zinsfestschreibungen enden zwischen den Jahren 2023 und 2059. 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, 08.11.2022

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

René Filous

Christoph Moloher

Unsere Genossenschaft ist Mitglied bei nachfolgenden Verbänden /
Genossenschaften

Die Wohnungswirtschaft
München



Pro SEM!



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

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