

Geschäftsbericht 2020



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das zurückliegende Geschäftsjahr wurde überschattet durch eine Pandemie, dessen Auswirkungen und Effekte bis heute im Alltag zu spüren sind. Durch Corona hat sich vieles verändert, neben der Sorge um die eigene Gesundheit und die der Angehörigen und Freunde kam es zusätzlich verstärkt zu wirtschaftlichen Ängsten.

Deshalb haben wir uns frühzeitig dazu entschlossen, getreu unserem Motto „gut und sicher wohnen“, allen unseren Mitgliedern ein Stück Sicherheit zu geben. Unsere feste Zusicherung, einen gemeinsamen partnerschaftlichen Weg im Falle von finanziellen Schwierigkeiten zu finden, war für uns selbstverständlich und spiegelt unsere genossenschaftliche Identität wider, die insbesondere auch in schwierigen Zeiten von uns gelebt wird.

Unser Aufruf an den Haustüren zur nachbarschaftlichen Unterstützung und gegenseitigen Hilfe zu Beginn der Pandemie wurde ein voller Erfolg. Wir haben für diese Aktion von Ihnen ein überwältigendes positives Feedback erhalten. Diesen Dank wollen wir gerne an Sie zurückgeben und möchten uns auf diesem Wege für Ihre Bereitschaft zu helfen ganz herzlich bedanken.

So können wir nun mit etwas Abstand und dem hoffnungsvollen Blick nach vorne sagen, dass wir bisher gut durch die Krise gekommen sind. Dies gelang insbesondere auch deshalb, weil wir uns während der Lockdowns auf unsere Partner und Handwerker verlassen konnten. Diese leisteten unter strengsten Corona-Maßnahmen hervorragende Arbeit. Dafür möchten wir unseren Partnern ganz herzlich danken.

Wir haben zudem das Jahr 2020 genutzt, einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung zu unternehmen.

So stellten wir im November 2020 unser Bewerbungsverfahren für Genossenschaftswohnungen um und überarbeiteten dafür unseren Internetauftritt. Sie können sich nun bequem von Zuhause aus über unsere Internetseite auf dort angebotene Wohnungen bewerben. Der ganze Bewerbungsprozess erfolgt ausschließlich digital. Er konnte somit verbessert und beschleunigt werden. Des Weiteren erneuerten wir intern unsere wohnungswirtschaftliche Software. Seit Dezember arbeiten wir mit einer Cloud-Lösung, die uns ein flexibler und zielgerichteter handeln lässt.

Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Gesundheit und viel Freude bei der Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichts 2020.

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 31.12.2020	2114
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2020	59.377 Anteile
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtlicher Vorstand	2
Vollzeitbeschäftigte	10
Teilzeitbeschäftigte	2
Geringf. Besch.	7



Wohnanlage Hochau, Innenhof

Verwaltungsorgane

Vorstand

Der Vorstand (satzungsgemäß drei Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2020 zusammen aus den Herren:

Jörg Kosziol
René Filous
Peter Buchberger

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat (satzungsgemäß sechs bis neun Mitglieder) setzte sich während des Geschäftsjahres 2020 zusammen aus den Mitgliedern:

Hermann Schlank	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Andreas Greif	Stellv. Vorsitzender
Barbara Just	Schriftführerin
Stephan Steininger	Stellv. Schriftführer
Bernd Rittmeyer	
Elfriede Schreiner	bis 07.02.2020
Harald Houliaras	
Christoph Moloher	
Thorsten Wagner	

Die Mitgliederversammlung 2020 konnte aufgrund der Pandemie nicht durchgeführt werden. Grundlage hierfür war das Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie kurz „Pandemie-Gesetz“ genannt.

Im Rahmen des Gesetzes konnten alle notwendigen Beschlüsse für den Jahresabschluss und die Dividendenzahlung direkt vom Aufsichtsrat, in Abstimmung mit dem Vorstand, getroffen werden.

Für dieses Jahr planen wir eine Mitgliederversammlung für die Jahre 2019 sowie 2020 in Präsenz. Wir erwarten, dass die vom Gesetzgeber und der Regierung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie erlassenen Vorschriften in einigen Monaten eine Durchführung in dieser Weise ermöglichen werden.

Aus diesem Grund wird die Mitgliederversammlung frühestens am 30.09.21 oder alternativ am 01.12.21 stattfinden. Sollte wider Erwarten keine Präsenzveranstaltung möglich sein, werden wir ein anderes Format (digital und/oder schriftliches Verfahren) wählen, damit die Mitgliederversammlungen 2019 sowie 2020 in jedem Fall im Geschäftsjahr 2021 durchgeführt werden können. 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 2020 fanden zwölf Sitzungen des Vorstandes, sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und eine Sitzung des Aufsichtsrates statt. Zudem wurde aufgrund der Pandemie eine Sitzung im Umlaufbeschluss am 20.03.2020 durchgeführt.

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. Außerdem beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit einer Arbeitshilfe des VdW Bayern zur internen Revision bei Genossenschaften. 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 Riem, Wasserspielplatz

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Häuser	153
Wohneinheiten	1556
- Errichtet vor 1948	1012
- Errichtet nach 1948	544
Vermietete Wohn-/ Gewerbefläche in m ²	103.000,14
Gewerbeeinheiten	22
Einzelgaragen	80
Tiefgaragenstellplätze	265
Sammelgaragen	2
Tonnenhäuser	7
Gerätehäuser	9
Gemeinschaftsraum	3
Hausmeisterbüro	1
Sonstige Nebengebäude	8



Wohnanlage Schornblock, Auerfeldstraße 7

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestandsbewirtschaftung

Die Bestandsbewirtschaftung verläuft reibungslos. Der genossenschaftseigene Hausbesitz befindet sich in gutem Zustand. Wir als Bauverein konnten auch während der Lockdowns im zurückliegenden Geschäftsjahr den Bestand jederzeit bewirtschaften. In enger Zusammenarbeit mit unseren Handwerkspartnern und Hausmeistern sowie unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben konnten wir in den Wohnanlagen stets eine reibungslose Bewirtschaftung unseres Bestands garantieren.

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.

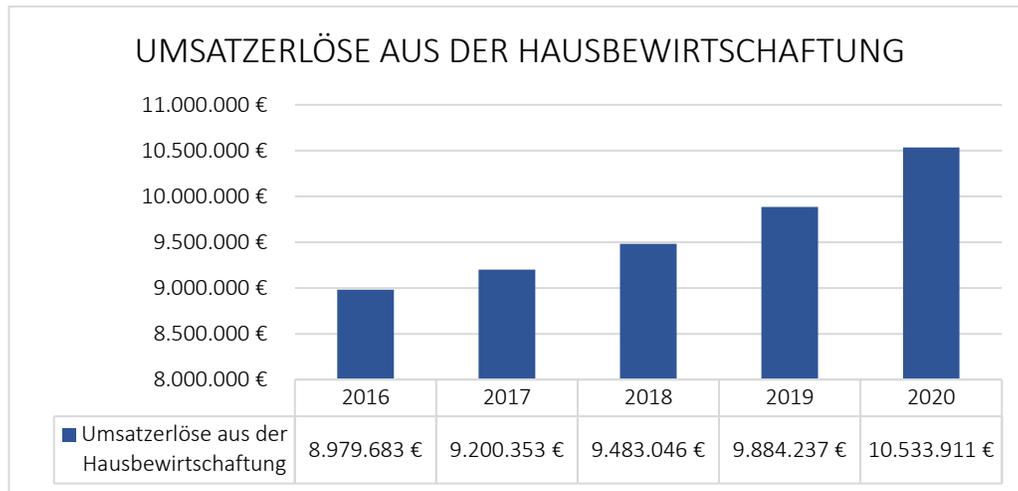
Im Jahr 2020 wurden auf diese Weise 25 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2021 ist mit einer höheren Anzahl an Einzelmodernisierungen zu rechnen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es zu keinen erneuten Lockdowns kommt. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte vollumfänglich mit Eigenkapital.



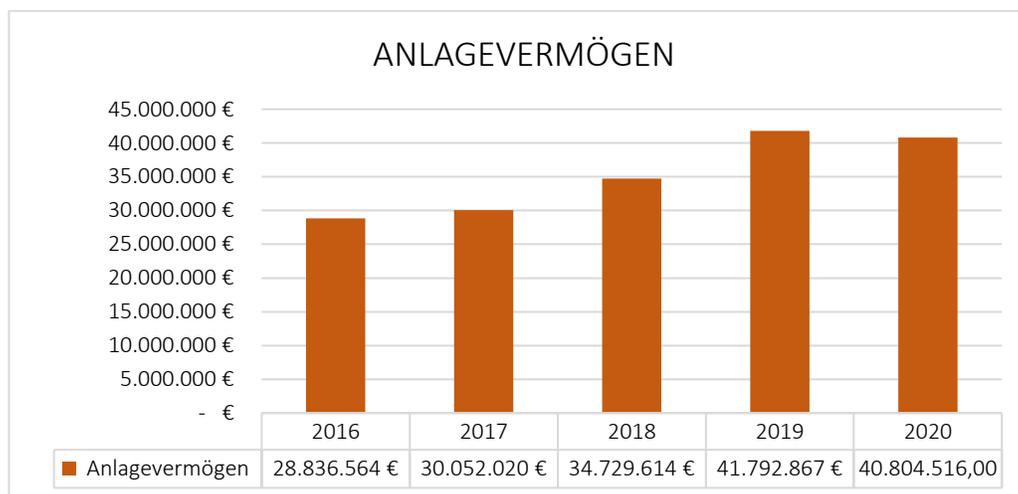
Wohnanlage Weilerblock, Regerstraße

Wirtschaftliche Lage 2020

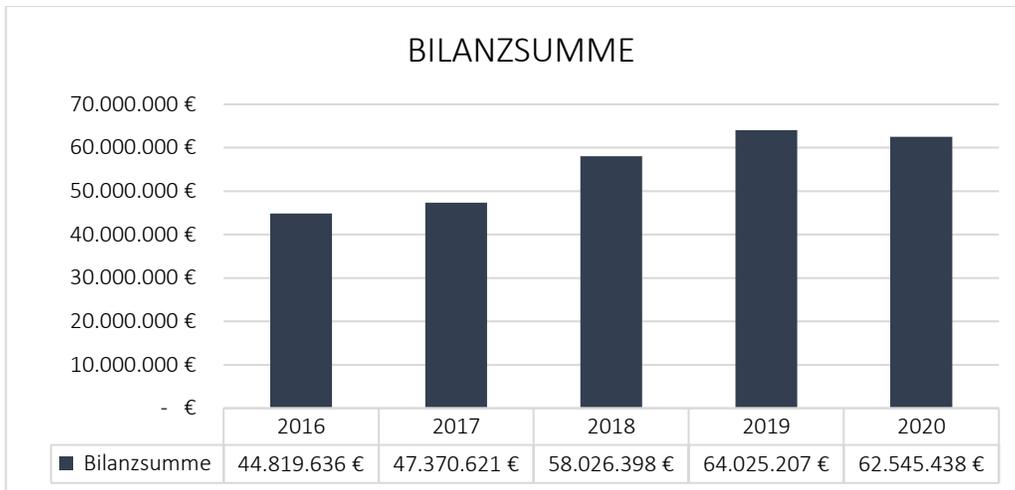
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München-Haidhausen eG durchweg positiv dar.



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



Das Anlagevermögen ist aufgrund von Abschreibungen leicht gesunken.



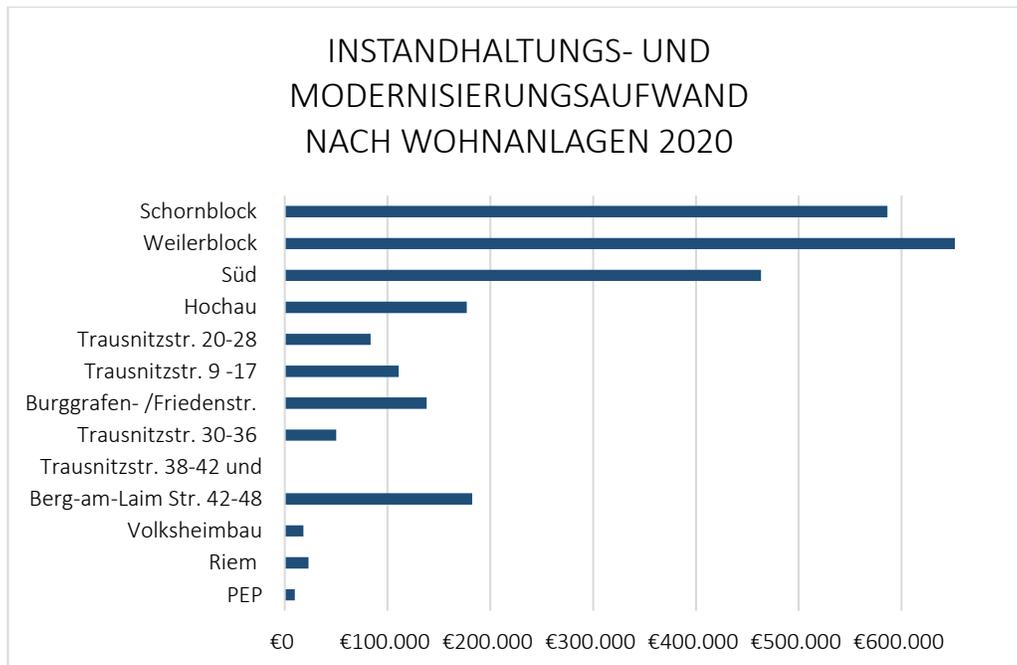
Auch die Bilanzsumme ist aufgrund der Abschreibungen leicht zurückgegangen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand



Das jährliche Investitionsvolumen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird maßgeblich durch die Anzahl freiwerdender renovierungsbedürftiger Wohnungen beeinflusst. Im Jahr 2020 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt 2.579.105 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 2020 eine Umlage in Höhe von 951.207 €.

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, Trausnitzstraße 20-28

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2021

Für das nächste Geschäftsjahr lassen sich schon jetzt vielfältige Herausforderungen erkennen. Die ehrgeizigen Ziele der Landeshauptstadt München, bis spätestens 2035 klimaneutral zu werden, werden auch Folgen für die Wohnungswirtschaft haben, die es anzupacken gilt.

Wir als Genossenschaft unterstützen diese Ziele vollumfänglich, sehen aber auch Zielkonflikte bei der Umsetzung und Kostentragung. Denn eines ist bereits heute schon absehbar, umso ambitionierter die Ziele der politischen Entscheidungsträger sind, umso mehr Kosten entstehen. Daher versuchen wir immer im Rahmen der aktuellen Rechtslage uns für die Lösung mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu entscheiden.

Die seit Januar 2021 eigenführte CO₂-Bepreisung kann als Auftakt für ein ganzes Bündel an Maßnahmen für den Klimaschutz gesehen werden. Wohnen wird damit künftig teurer, weil vor allem Nebenkosten und Energiekosten steigen. Wir als Bauverein werden aber auch in dieser Zeit des Umbruchs versuchen, die optimale Balance zwischen Klimaschutz und finanzieller Tragfähigkeit zu finden.

Ähnliches gilt auch für potenzielle Ladepunkte für Elektromobilität auf unseren Stellplätzen und in unseren Tiefgaragen. Wir beschäftigen uns intensiv mit diesen Fragen. Derzeit lässt sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis hier noch nicht optimal erkennen. Dazu kommen oftmals technische und rechtliche Hindernisse, die aktuell eine Umsetzung extrem erschweren. Auch wirtschaftliche lässt sich dies nur begrenzt darstellen.

Wir bleiben aber an diesen Themen dran und wollen für unsere Mitglieder und damit für den Bauverein die jeweils beste Lösung treffen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren sind auch im Geschäftsjahr 2021 wieder Modernisierungsmaßnahmen in unserem Bestand vorgesehen. So werden wir im Volksheimbau, nachdem die Kanalsanierung inzwischen erfolgreichen abgeschlossen ist als nächstens den Innenhof neugestalten.

Für unsere Wohnanlage in Giesing konnten wir bereits für die Schlierseestraße 32-50 und Deisenhofener Straße 81-89 eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau sowie den Anbau von Balkonen erhalten. Eine weitere Genehmigung für die Schlierseestraße 62-68 ist derzeit in Bearbeitung. Zudem werden wir uns im nächsten Geschäftsjahr mit der Planung von vorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Wohnungen auseinandersetzen. Im Hinblick auf die bereits kommunizierten Modernisierungsmaßnahmen beschäftigen wir uns insbesondere mit der Sanierung des Kanals sowie der Schaffung einer Infrastruktur für eine zentrale Wärmeversorgung. Aufgrund der noch anhaltenden Pandemie steht bei allen Planungen die Gesundheit unserer Mitglieder an oberster Stelle.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 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. Erneut gilt: 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 9 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, 08.07.2021

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 Münchner 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, bisher 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 ver.di und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er den Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung. www.agv-online.de</p>

	<p>Münchener Hypothekbank eG Die Münchener Hypothekbank 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 Hypothekbank, die die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft beibehalten hat und heute zu den wenigen eigenständigen Hypothekbanken 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.- 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