

Geschäftsbericht 2022



Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2022 stellte uns und die gesamte Gesellschaft vor große Herausforderungen, wie beispielsweise den Überfall Russlands auf die Ukraine, die Energiekrise und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Der Bauverein München-Haidhausen eG arbeitet unermüdlich daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Allerdings sorgen die aktuellen Rahmenbedingungen für Schwierigkeiten. Lieferengpässe, zu wenig vorhandenes Material und Personal sowie Preisexplosionen erschweren es, neue Projekte umzusetzen.

Daher geht der Aufruf der Wohnungswirtschaft an die in der Politik Verantwortlichen im Bund, in den Ländern und Kommunen, endlich zu handeln, um uns bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Neue Vorschriften dürfen unsere Handlungsspielräume nicht weiter einschränken.

Dennoch konnten wir im Jahr 2022 wichtige Fortschritte erzielen. Wir haben 37 bestehenden Wohnungen modernisiert. Im ersten Quartal 2023 starteten wir außerdem die Modernisierung mit Dachgeschossausbau in unserer Wohnanlage in Giesing: Im Zuge der Maßnahme entstehen in der Deisenhofener Straße 87 und 89 insgesamt drei neue Dachgeschosswohnungen.

Vor allem auch die Inflation machte uns 2022 zu schaffen, da sie sich besonders auf die Energiekosten auswirkte. Die Nebenkosten für die Nutzer unserer Wohnungen sind erheblich gestiegen. Uns ist es wichtig, die Mitglieder in ihren Bedürfnissen und Anliegen zu unterstützen. Wenn Sie aufgrund von Nachzahlungen finanzielle Probleme haben, bitten wir Sie, sich bei uns zu melden. Wir versuchen dann, gemeinsam eine Lösung zu finden.

Der Ausstieg aus der fossilen Energie und die Förderung erneuerbarer Energien sind notwendige Schritte, um die Klimaziele zu erreichen. Daran will sich auch die Wohnungswirtschaft beteiligen. Allerdings sind die Kosten für den Umstieg auf erneuerbare Energien hoch, die Förderprogramme der Bundesregierung oft unzureichend. Eine verlässliche Förderpolitik, die den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wirklich deckt und gleichzeitig für Baugenossenschaften umsetzbar ist, ist aktuell nicht gegeben. Wir hoffen, dass sich dies ändert und auch die Rahmenbedingungen wieder besser werden, damit wir unsere Projekte künftig erfolgreich umsetzen können.

Eine weitere Herausforderung ist das kommende Ende der Gasheizungen. Die Bundesregierung beabsichtigt ab dem Jahr 2024, deren Einbau stark einzuschränken. Bestehende Gasheizungen sollen ab 2030 schrittweise ausgetauscht werden müssen. Das stellt uns vor eine Mammutaufgabe. Denn ein Großteil unseres Bestands wird durch Gaszentralheizungen, Gasthermen und Gaseinzelöfen beheizt.

Wir als Baugenossenschaft setzen uns aktiv dafür ein, perspektivisch Fernwärme in unseren Wohnanlagen zu nutzen. So soll ein umweltfreundlicher und kosteneffizienter Betrieb auch zukünftig in unseren Wohnanlagen gewährleistet sein. Deshalb haben wir vor, in den kommenden Jahren einen Masterplan zu erstellen, wie wir auf Fernwärme umrüsten können, damit unser Bestand an die neuen energetischen Gegebenheiten angepasst werden kann und Sie weiterhin *gut und sicher* beim Bauverein München-Haidhausen wohnen können.

Die Mitgliederversammlung fand am 28.11.2022 statt und fasste die nach Satzung notwendigen Beschlüsse. Der Jahresabschluss wurde festgestellt, die Zahlung der Dividende beschlossen, Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet und Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrates finden Sie auf Seite 6 dieses Geschäftsberichtes.

Abschließend möchten wir uns bei Ihnen allen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft bedanken. Wir werden auch in Zukunft hart daran arbeiten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Zugleich ist es uns wichtig, eine lebendige und integrative Gemeinschaft zu fördern. Wir sind uns den herausfordernden Aufgaben bewusst, die vor uns liegen. Aber wir wollen diese mit vereinten Kräften meistern.

Der Vorstand

Jörg Kosziol

René Filous

Christoph Molocher

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 31.12.2022	2142
Geschäftsanteil	Ein Geschäftsanteil beträgt 60 €. Zum Bilanzstichtag sind alle gezeichneten Geschäftsanteile voll eingezahlt.
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder per 31.12.2022	64.540 Anteile
Hauptamtlicher Vorstand	1
Nebenamtliche Vorstände	2
Vollzeitbeschäftigte	9
Teilzeitbeschäftigte	3
Geringf. Beschäftigte	7



Laubengang im Prinz-Eugen-Park, Ruth-Drexel-Straße

Verwaltungsorgane im Geschäftsjahr 2022

Vorstand

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

Jörg Kosziol
René Filous
Christoph Moloher

Aufsichtsrat

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

Andreas Greif	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Stephan Steininger	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Barbara Just	Schriftführerin
Edith Berberich	ab 28.11.2022
Nadine Brixel	
Harald Houliaras	
Peter Siebert	ab 28.11.2022
Thorsten Wagner	

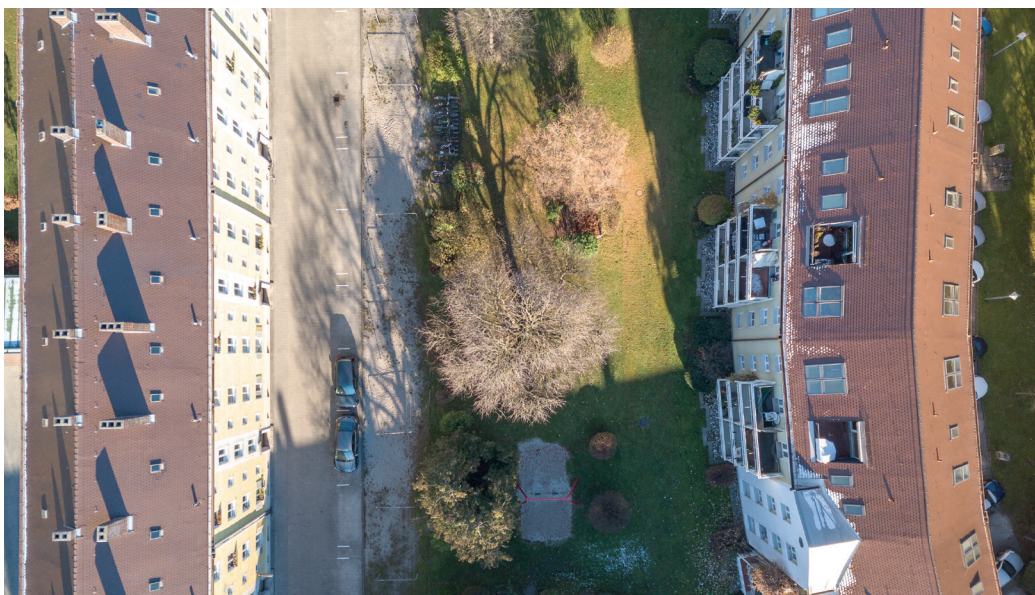
Die Mitgliederversammlung im Jahr 2022 fand am 28.11.2022 in Präsenz statt.

Das Aufsichtsratsmitglied Harald Houliaras aus der Wohnanlage Prinz-Eugen-Park stellte sich zur Wiederwahl. Aus dem Kreis der Mitglieder waren zwei Wahlvorschläge eingegangen. Vorgeschlagen wurde Frau Edith Berberich aus der Wohnanlage Volksheimbau und Herr Peter Siebert aus der Wohnanlage Riem. Alle Drei wurden in den Aufsichtsrat 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 2022 fanden zwölf Sitzungen des Vorstandes, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und zwei Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Im Zusammenhang mit der Kanalsanierung in der Wohnanlage Weilerblock fand eine Hofbegehung mit Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates prüfte in zwei 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 Giesing, Deisenhofener Str. 91 a bis 91 d und 103 bis 113

Wohnungs- und Grundstücksbestand

Häuser	153
Wohneinheiten	1.556
- Errichtet vor 1948	1.012
- 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 Weilerblock, Innenhof Regerstraße Ecke Weilerstraße

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Bestandsbewirtschaftung

Die Bestandsbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2022 verlief reibungslos. Der genossenschaftseigene Hausbesitz befindet sich in gutem Zustand.

Instandhaltung

Unser oberstes Ziel ist es, 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.

Modernisierung

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

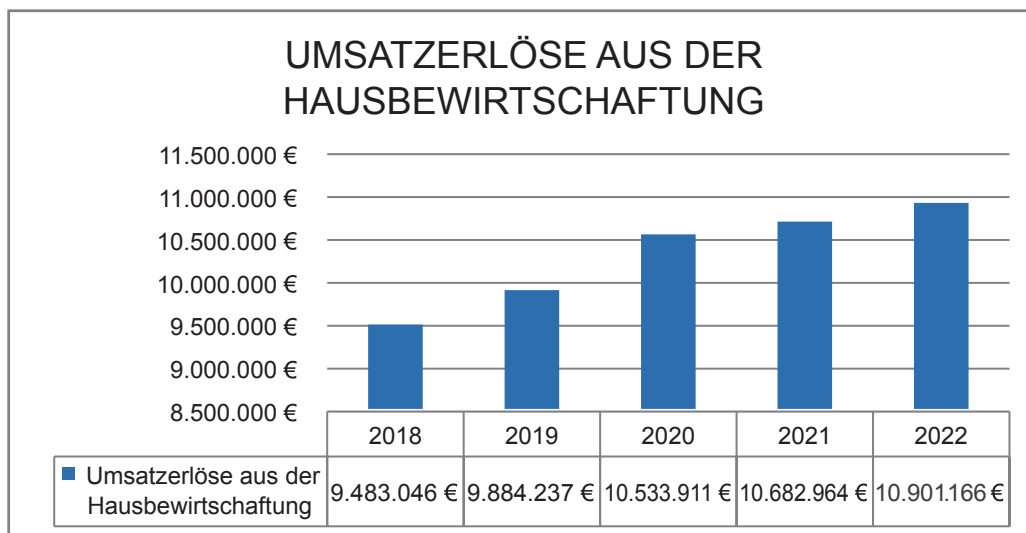
Im Jahr 2022 wurden auf diese Weise 37 Mieteinheiten ganz oder teilweise modernisiert. Für das Jahr 2023 ist mit einer ähnlichen Anzahl an Einzelmodernisierungen zu rechnen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte vollumfänglich mit Eigenkapital.



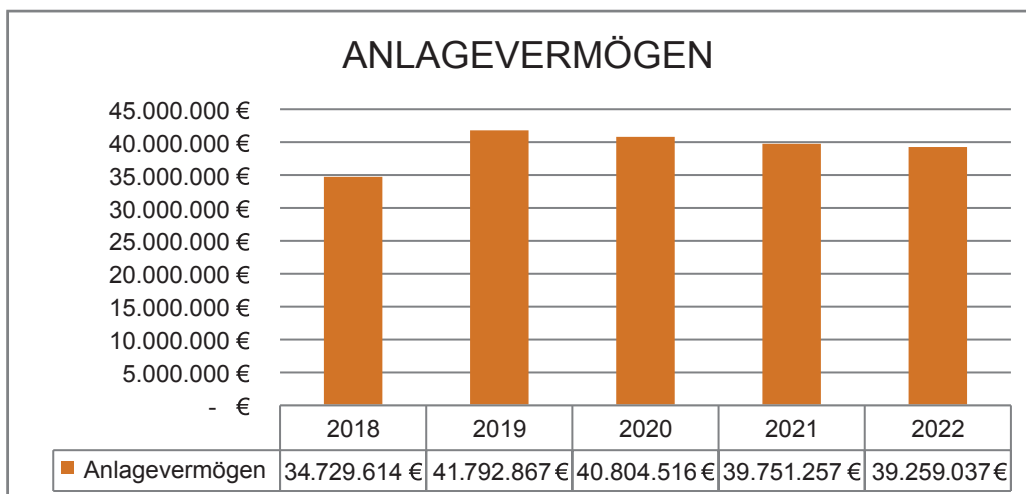
Wohnanlage Trausnitzstraße 9 bis 17, Innenhof

Wirtschaftliche Lage 2022

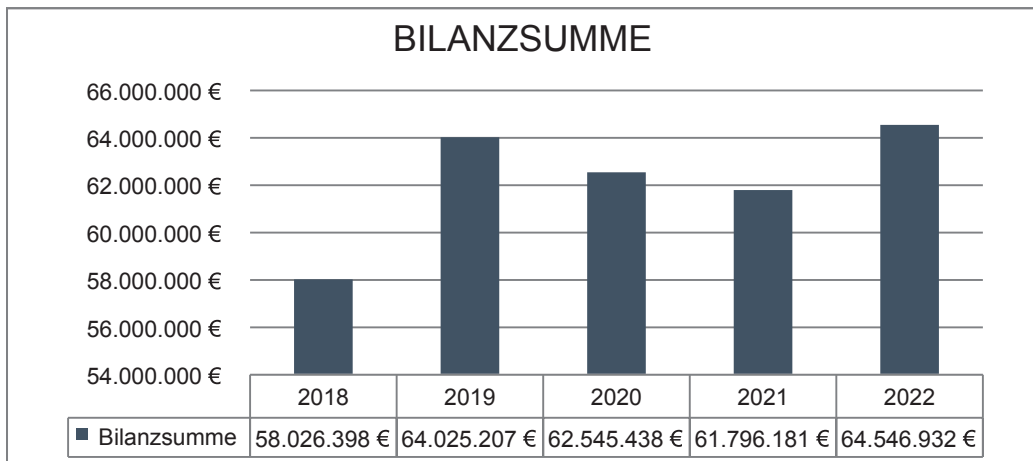
Die wirtschaftliche Lage stellt sich für den Bauverein München-Haidhausen eG positiv dar.



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

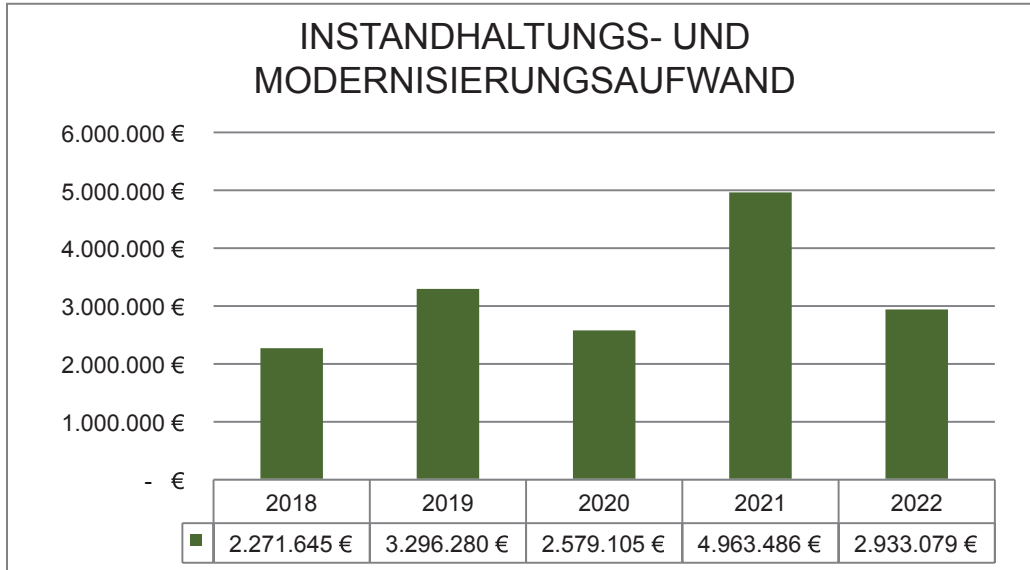


Das Anlagevermögen ist aufgrund von Abschreibungen gesunken.



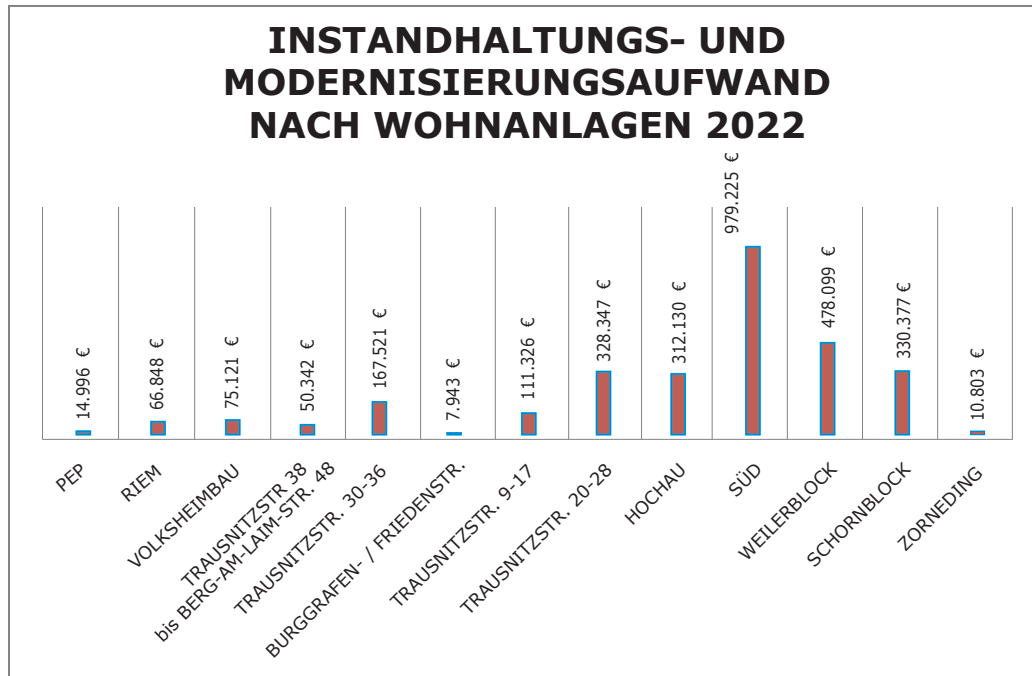
Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2022 erhöht.

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand



Das jährliche Investitionsvolumen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird maßgeblich durch die Anzahl freiwerdender renovierungsbedürftiger Wohnungen beeinflusst. Im Jahr 2022 haben wir für die Instandhaltung und Modernisierung insgesamt 2.933.079 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 2022 eine Umlage in Höhe von 995.218 Euro. Den Rest der Kosten trägt die Genossenschaft aus dem Instandhaltungshaushalt.

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 Schornblock, Franziskanerstraße

Vorschau auf das Geschäftsjahr 2023

Das Geschäftsjahr 2023 wird erneut eine Herausforderung für unsere Genossenschaft darstellen, da wir uns weiterhin mit den politischen Änderungen und Neuerungen im In- und Ausland auseinandersetzen müssen. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist es unser oberstes Ziel, unsere Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Wir sind zuversichtlich, dass wir dies schaffen können.

Im Jahr 2023 werden wir unsere Modernisierungsvorhaben in der Schliersee- / Deisenhofener Straße fortsetzen und die Arbeiten in den Objekten Deisenhofener Straße 87 sowie 89 abschließen. Anschließend werden wir den nächsten Bauabschnitt vorbereiten, um ihn im Jahr 2024 umzusetzen.

Die Sanierung der Abwasserleitungen in den Kellern der Wohnanlage Weilerblock wird abgeschlossen. Anschließend wird dort die Außenanlage wieder neugestaltet werden. Die Maßnahmen im Hof waren notwendig geworden, da die Stadt den Einbau von Rigolen im Erdreich zur Versickerung des Oberflächenwassers gefordert hatte.

Die Neugestaltung der Außenanlagen im Volksheimbau an der Prinzregentenstraße und Saint-Privat-Straße wird ebenfalls abgeschlossen.

Ein weiterer Schwerpunkt wird die Förderung der Elektromobilität sein. Wir haben bereits eine Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage unserer Wohnanlage in Riem installiert. Zusätzlich wird im Prinz-Eugen-Park eine Ladeinfrastruktur geschaffen. In der Wohnanlage Süd in Giesing wird noch geprüft, wie eine Ladelösung im Innenhof umgesetzt werden kann. Wenn Sie in den Wohnanlagen Riem, Prinz-Eugen-Park oder Giesing wohnen und ein Elektrofahrzeug besitzen beziehungsweise über die Anschaffung eines Elektrofahrzeugs nachdenken, bitten wir Sie, uns zu kontaktieren.

Im Bereich der digitalen Transformation werden wir uns weiterentwickeln und unsere Prozesse auf den neuesten Stand der Technik bringen.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 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 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 Anlagenseite gilt der Grundsatz: „Sicherheit vor Rendite.“

Wir gehen optimistisch in das Jahr 2023 und sind zuversichtlich, auch in Zeiten politischer Spannungen und wirtschaftlicher Unsicherheit unsere Ziele zu erreichen. Wir werden weiterhin hart daran arbeiten, unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern eine qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnraumversorgung zu bieten.

München, 15.05.2023

Der Vorstand:

Jörg Kosziol

René Filous

Christoph Moloher

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 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 500 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Bayern. www.vdw-bayern.de</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)</p> <p>Die Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von aktuell 31 Genossenschaften und fünf Unternehmen in München. Die GIMA hat sich zur Aufgabe gemacht, verkaufsinteressierte Eigentümer und Wohnungsgesellschaften, die am Erwerb interessiert sind, zusammen zu bringen. Ziele sind optimale Zukunftslösungen für Hausbesitzer und der langfristige Erhalt bezahlbaren Mietwohnraums in München.</p> <p>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.</p> <p>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 verdi und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er den Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung.</p> <p>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>
<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.-Wolfgangs-Platz 1
81669 München

Telefon: 089 / 45 99 47 90

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