

Wohnungsgenossenschaft München-West eG

Geschäftsbericht 2017



Inhalt		<u>Gewinn- und Verlustrechnung 2017</u>	14
<u>Vorwort</u>	3	<u>Anhang zum Jahresabschluss</u>	15
<u>Lagebericht 2017</u>	5	<u>Erläuterungen zum Jahresabschluss</u>	16
<u>Bericht des Aufsichtsrates</u>	10	<u>Liste der Vertreterinnen und Vertreter</u>	28
<u>Bilanz 2017</u>	12	<u>Gedenken an verstorbene Mitglieder</u>	31



Liebe WGMW-Mitglieder sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Wohnungsgenossenschaften üben in Metropolen wie München eine bedeutende stabilisierende Funktion auf den stark angespannten Mietwohnungsmärkten aus. Ihre Aufgabe besteht darin, ihre Mitglieder dauerhaft zu fördern und mit gutem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei sind sie nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern sie legen die von den Mitgliedern für die Nutzung des Wohnraums zu leistende Gebühr nach dem wirtschaftlich notwendigem Maß fest. Mit der Erfüllung dieser Funktion leisten Wohnungsgenossenschaften einen Beitrag zum Erhalt des für die Gesellschaft so wichtigen sozialen Friedens.

Wir schätzen uns glücklich, dass wir in einer der beliebtesten Städte Deutschlands einen Immobilienbestand von über 3.360 Wohnungen besitzen. Die WGMW bietet so vielen Münchnerinnen und Münchnern langfristige Sicherheit.

Unabdingbare Voraussetzung dafür ist eine auf Sicherheit und Verlässlichkeit ausgerichtete Unternehmenspolitik und ein solides wirtschaftliches Fundament. Beides war im Geschäftsjahr 2017 bei der WGMW gegeben, so dass wir unseren Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern uneingeschränkt erfüllen konnten.

Die ständige Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands und die Schaffung neuen Wohnraums waren wiederum Schwerpunkte unserer Arbeit. Weiterhin stand die Förderung der Nachbarschaften und das generationengerechte Wohnen bei unseren Aufgaben erneut im Fokus. In Zeiten, in denen Wohnraum immer knapper wird, sind funktionierende Nachbarschaften neben der Bezahlbarkeit des Wohnraums und dem Kündigungsschutz ein verlässlicher Anker für die eigene Wohnsicherheit.

Dort, wo Menschen mit sehr unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen in den Wohnanlagen und Quartieren auf engem Raum zusammenleben, ergeben sich Fragen und Themen, die einer gemeinsamen Lösung bedürfen. Gelingen kann das, wenn Mitglieder und Verwaltung an einem Strang ziehen und sich für das gute genossenschaftliche Wohnen einsetzen. Wir setzen deshalb weiter darauf, im Dialog mit unseren Mitgliedern und den demokratisch gewählten Vertretungsorganen Lösungen zu entwickeln, die in naher oder ferner Zukunft greifen und wirtschaftlich vertretbar sind. Dieser vertrauensvolle Dialog macht zusammen mit dem wirtschaftlich soliden Fundament den Erfolg unserer WGMW aus.

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG



Paul Auer



Jörg Gröpke



Thomas Schimmel



Doris Schüle-Wolfsfellner



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft München-West eG (WGMW) wurde am 24. 02.1911 gegründet und ist unter der Registernummer GnR 215 beim Amtsgericht München eingetragen. Die Genossenschaft bewirtschaftet ihren eigenen Immobilienbestand im Gebiet der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Eichenau im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Nach dem Förderauftrag der Satzung widmet sich die Genossenschaft der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der eigenen Wohnungsbestände ist das Kerngeschäft der WGMW.

Ergänzend zur eigenen Immobilienverwaltung wird die Wohneigentumsverwaltung für Dritte im geringen Umfang als weiteres Geschäftsfeld betrieben.

Bei leicht gestiegenen Umsätzen aufgrund der moderaten Mietentwicklung nach den geschäftspolitischen Grundsätzen der Genossenschaft und erneut höheren Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Immobilienbestands liegt das Jahresergebnis mit -60,9 T€ im Geschäftsjahr 2017 unter dem Wert des Vorjahres (77,8 T€).

Ziele und Strategien

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren weiterhin in den Bau von zusätzlichen Wohnungen in München, als auch in die Unterhaltung und Verbesserung des eigenen Immobilienbestands investieren, um der hohen Nachfragen der Mitglieder nach qualitativ guten und bezahlbaren Wohnungen entsprechen zu können. Bei der Planung und Umsetzung des Investitionsprogramms wird den wichtigen Aspekten der sozialgerechten Wohnraumversorgung, insbesondere der

Bezahlbarkeit der Nutzungsentgelte für die Mietglieder, eine sehr hohe Bedeutung beigemessen.

Der Vorstand erwartet für das kommende Geschäftsjahr einen Umsatz von rund 24 Mio. €.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist trotz wachsender politischer Unsicherheiten in der Welt 2017 um 2,2 Prozent gewachsen. Das Plus fiel nach Auswertung des statistischen Bundesamts damit höher aus als 2016 (1,9%). Zuletzt war das Wachstum vor sechs Jahren so stark, damals erholte sich die Wirtschaft von der Finanzkrise. Auch im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Mit 2,4% war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland.

Der deutsche Staatshaushalt verbuchte 2017 den höchsten Überschuss seit der Wiedervereinigung. Der Überschuss von Bund, Ländern, Kommunen und Sozialversicherungen erreichte 38 Milliarden Euro.

Der deutsche Export nahm um 4,7% sogar fast doppelt so stark zu wie im Jahr zuvor. Allerdings trug das internationale Geschäft erneut weniger zum Aufschwung bei als in den früheren Jahren. Fundament für den Zuwachs waren wie im Vorjahr die privaten Konsumausgaben.

Die Beschäftigung erreichte mit mehr als 44 Millionen Menschen einen neuen Rekord. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 etwa 1,5% mehr Personen in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen erwerbstätig als im Jahr zuvor. Altersbedingte demographische Effekte, die aufgrund der Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot schrumpfen lassen, wurden

durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und die Zuwanderung aus dem Ausland ausgeglichen. Damit dieses Erwerbspotenzial auch in Zukunft nicht verloren geht, sind in Deutschland weiterhin Zuwanderungen von erwerbsfähigen Personen erforderlich.

Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der sehr guten Lage am Arbeitsmarkt. Die privaten Konsumausgaben stiegen nach Angabe des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 2% gegenüber 2017, die Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Gebäuden um 2,6%. Hier erwies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft, der alleine betrachtet um 3,1% wuchs. Das anhaltend niedrige Zinsniveau, der Leitzins der EZB beläuft sich seit März 2016 auf 0,0%, wirkt sich dabei positiv auf die Kreditaufnahmen aus.

Angesichts eines erheblichen Überhangs von bereits genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen bei prognostiziert weiterhin niedrigen Zinsen und gut gefüllten Auftragsbüchern der Bauwirtschaft wird dieser Aufwärtstrend bei Wohnungsbauinvestitionen noch einige Zeit anhalten, obwohl die Zahl der Baugenehmigungen in 2017 gegenüber dem Vorjahr bereits zurückgegangen ist.

Wohnungen fehlen weiterhin in den Groß- und Universitätsstädten, sowie in den Ballungszentren, in denen insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum weiterhin stark wächst. So sind die Miet- und Kaufpreise in München nach den Auswertungen der Landeshauptstadt auch 2017 weiter im erheblichen Umfang gestiegen, so dass die Stadt noch immer an der Spitze dieser Entwicklung bei allen deutschen Großstädten liegt. Dieses führt zu einem ungebrochenen erheblichen Nachfrageüberhang bei bezahlbaren und bedarfsgerechten Mietwohnungen im Stadtgebiet und im angrenzenden Umland, der trotz erheblicher Neubau- und Bestandsinvestitionen in 2017 nicht abgebaut werden konnte. Dieses spiegelt sich in den weiterhin steigenden Bewerberzahlen für Wohnraum bei der WGMW, die im vergangenen Jahr um weitere 11% nur aus dem Kreis der Mitglieder der Genossenschaft und deren Kinder auf über 1.200 angestiegen sind.



Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung ihres Immobilienbestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen beschäftigt. Das Geschäftsjahr 2017 verlief für die WGMW wiederum erfolgreich.

Zum Jahresende 2017 befinden sich im Bestand der Genossenschaft insgesamt 3.361 Wohnungen mit knapp 217.000 Quadratmetern Wohnfläche, 77 gewerbliche Einheiten mit über 5.800 m² Nutzfläche und 1.635 Garagen, Tiefgaragen- und KFZ-Abstellplätze.

Planmäßig konnte in 2017 der Rohbau des ersten Bauabschnitts beim Neubauprojekt FOA in Fürstenried fertiggestellt werden. Die Rohbaufertigstellung für den zweiten Bauabschnitt ist ebenso planmäßig Anfang 2018 erfolgt. Für diesen zweiten Teil wurden zu Beginn des Berichtszeitraums 51 Garagen und Abstellplätze abgerissen, die mit dem Neubau ersetzt werden. Insgesamt erstellt die WGMW mit diesem Neubau 48 überwiegend familiengerechte Wohnungen und 152 Tiefgaragenstellplätze. Der Bezug der Neubauten wird Anfang 2019 erfolgen.

Im Berichtszeitraum wurden die Planungen für weitere Projekte zur Schaffung von zusätzlichen bezahlbaren Mietwohnungen im Eigenbestand der Genossenschaft vorgebracht. Hierbei handelt es sich sowohl um Vorhaben auf noch zu erwerbenden Grundstücksflächen, als auch um Nachverdichtungsmaßnahmen im eigenen Bestand.

Neben der Neubautätigkeit erfolgten im Jahr 2017 wieder erhebliche Investitionen zum Erhalt und zur Modernisierung in den Immobilienbestand. Die Fertigstellung des zweiten

Bauabschnitts im Rahmen der Sanierung der Wohnanlage Eichenau war dabei mit einem Investitionsvolumen von rd. 4,2 Mio. € in 2017 am umfangreichsten. Die Gesamtmaßnahme wird 2018 mit der Instandsetzung einer weiteren Tiefgarage und der Modernisierung der Außenanlagen fortgesetzt und soll im Jahr 2019 zum Abschluss gebracht werden.

Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv, da der Förderauftrag für ihre Mitglieder voll und ganz erfüllt wurde. Neben der wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder durch die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen und den Neubauaktivitäten fand insbesondere in Zusammenarbeit mit dem Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V. eine erhebliche zusätzliche Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Mitglieder statt. Den Anforderungen der Mitglieder und den Erfordernissen des Marktes wurde somit gleichermaßen entsprochen.

Ertragslage

Die WGMW erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse von 23,6 Mio. €, die dem Vorjahreswert (23,6 Mio. €) im gleicher Höhe entsprechen. Die Umsatzerlöse lagen damit im Bereich der Prognose von 23,9 Mio. €. Die Entwicklung der Umsatzerlöse wurde insbesondere durch planmäßig gestiegene Mieterlöse (rd. 150 T€) und geringere Umlagen für Heizkostenvorauszahlungen sowie erforderliche Mietnachlässe für die Bestandswohnungen in Fürstenried aufgrund des Neubaus FOA sowie für TG-Stellplätze bei der Sanierung der Wohnanlage Eichenau geprägt.

Die durchschnittliche Grundmiete für den frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbestand betrug im Berichtszeitraum 6,00€/m² (Vorjahr 5,96 €/m²). Die vereinbarten Mietzuschläge zur Nettomiete erhöhten sich um insgesamt 39 T€ im Jahr 2017. Diese Zuschläge werden als modernisierungsbedingte Kostenumlage von den betroffenen Nutzern neben der Grundmiete erhoben. Die Durchschnittsmiete pro Wohnung inklusiv vereinbarter Modernisierungszuschläge belief sich daher im Berichtsjahr 2017 auf 6,35 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,29 €/m²).

Die Instandhaltungskosten im Berichtsjahr belaufen sich auf 9,8 Mio. € (Vorjahr: 9,9 Mio. €) und wurden damit wie im Vorjahr

auf einem dem Plan entsprechenden hohen Stand gehalten. Der Grund der Abweichung zur Prognose von 9,5 Mio. € ist insbesondere auf zusätzliche Instandsetzungserfordernisse beim zweiten Bauabschnitt der Sanierungsmaßnahme in der Wohnanlage Eichenau zurückzuführen, sowie auf weitergehende Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im Bestand.

Wesentliche Bestandteile des Betriebsergebnisses sind der Zinsaufwand mit 1,08 Mio. € (Vorjahr: 1,03 Mio. € / Prognose: 1,15 Mio. €), die Abschreibungen mit 3,5 Mio. € (Vorjahr und Prognose: 3,5 Mio. €) und der Personalaufwand mit 3,3 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. € / Prognose: 3,2 Mio. €).

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 60,9 T€ wird durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Insbesondere aufgrund der geplanten erheblichen Instandhaltungsaufwendungen für die Unterhaltung des eigenen Immobilienbestands liegt das Ergebnis wie im Vorjahr (77,8 T€) unter den Werten früherer Jahre. Im Vergleich zur Prognose für 2017, bei der mit einem Jahresergebnis zwischen 20 T€ und 100 T€ kalkuliert wurde, wird aufgrund der gestiegenen Investitionen für die Modernisierung- und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestands ein geringeres tatsächliches Ergebnis ausgewiesen.

Die Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft München-West eG ist zufriedenstellend.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen. Zum Bilanzstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 57% und liegt damit geringfügig unter dem Wert des Vorjahres (58%). Die Eigenkapitalrentabilität des Vorjahres von 0,1% wird aufgrund des Jahresfehlbetrages unterschritten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungsmittel. Der Anteil der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel an der Bilanzsumme beträgt wie im Vorjahr 32%. Davon weisen 70% (Vorjahr: 68%) dieser Fremdmittel eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren auf.

Mit Abruf der ersten Fremdfinanzierungsrate für den Neubau FOA in Höhe von 5,0 Mio. € sind die Verbindlichkeiten nach Tilgung

zum Bilanzstichtag per Saldo um 2,0 Mio. € auf 46,0 Mio. € (Vorjahr: 43,9 Mio. €) gestiegen. Durch planmäßige Tilgungen und ein aktives Finanzierungsmanagement reduzierte sich der Zinsaufwand für Fremdfinanzierungsmittel im Berichtsjahr auf 642 T€ (Vorjahr: 858 T€).

Die im Geschäftsjahr 2017 getätigten Investitionen in den Bestand zur Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit wurden vollständig aus Eigenmitteln erbracht. Dieses ist nach der Investitionsplanung auch für die Folgejahre so vorgesehen. Für den Neubau FOA in Fürstenried werden Fremdfinanzierungsmittel im Gesamtumfang von 20,0 Mio. € in Anspruch genommen.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.313,1 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -9.600,7 T€ und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 1.657,0 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -3.630,6 T€. Der zum 31.12.2017 verbleibende Finanzmittelbestand in Höhe von 16,5 Mio. € wird in den Folgejahren planmäßig für den Grundstücksankauf, den Neubau und Investitionen in den Bestand verwendet. Zusätzlich stehen weitere Bausparguthaben zur Verfügung.

Die Liquiditätslage der WGMW ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichende Beleihungsreserven zur Verfügung.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Entsprechend der Finanzplanung entwickelte sich die Liquiditätslage planmäßig.

Auch zukünftig wird die Finanzlage maßgeblich durch den Mittelbedarf für Neubau- und Bestandsinvestitionen beeinflusst. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 138,4 Mio. € zum Bilanzstichtag 2016 auf 141,5 Mio. € in 2017 gestiegen.

Die Genossenschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein Anlagevermögen von 114 Mio. € (Vorjahr 108 Mio. €). Dieses entspricht einem Anteil von 81% (Vorjahr: 78%) der Bilanzsumme. Die Veränderung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf Zugänge durch die aktivierte Neubaumaßnahme FOA (9.682 T€) zurück zu führen. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen (3.537 T€) gegenüber.

Dem durchschnittlichen Buchwert für Grundstücke und Gebäude von 457 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 472 €/m²) steht eine durchschnittliche Verschuldung in Höhe von 206 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 197 €/m²) gegenüber. Der Anstieg der Verschuldung ist auf die Darlehensinanspruchnahme für den Neubau FOA zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der WGMW zum 31.12.2017 mit 27,1 Mio. € (Vorjahr 30,2 Mio. €) bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist durch die Reduzierung der Flüssigen Mittel für die Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum geprägt.

Das Eigenkapital ist per Saldo durch die Zeichnung von Pflicht-, objektbezogenen und freiwilligen Anteilen durch die Mitglieder gestiegen (+1,2 Mio. €), während sich die Ergebnismittel durch die Entnahmen der Geschäftsjahre 2016 und 2017 reduziert haben.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmittel aus Neuvaluierungen in Höhe von 5,0 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 3,0 Mio. € gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv. Langfristige Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel vollständig gedeckt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die sorgfältige technische Unterhaltung des Hausbesitzes ist für die WGMW ein besonders wichtiger Bestandteil bei der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien. Im Berichtsjahr erfolgten deshalb zusätzlich zum Neubau sehr umfangreiche Bestandsinvestitionen. Je nach Bedarf standen unterschiedliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf dem Programm. Alles in allem beliefen sich die Ausgaben für die geplante Instandhaltung auf 5,6 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €).

Zu den Instandhaltungsaufwendungen zählen auch die Reparaturen, die im Laufe eines Jahres innerhalb des genossenschaftlichen Hausbesitzes anfallen. Hierbei handelt es sich um ungeplante Maßnahmen, die aufgrund von Defekten oder kurzfristig aufgetretenen Mängeln von der Genossenschaft



behalten werden. Weiterhin werden die Wohnungen zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels bedarfsgerecht instandgesetzt oder modernisiert, um die Qualität und die Vermietbarkeit für die Zukunft zu sichern und um den Bedürfnissen der Mitglieder gerecht zu werden. Für diese Arbeiten wurden von der WGMW weitere 4,2 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €) aufgewendet.

Bezogen auf einen m² Wohn- und Nutzfläche beläuft sich der im Berichtszeitraum umgesetzte Instandhaltungsaufwand auf 50 €/m² (Vorjahr: 49 €/m²).

Das sehr gute Preis- und Leistungsverhältnis der Genossenschaft bei der Versorgung ihrer Mitglieder spiegelt sich in der weiterhin sehr niedrigen Fluktuationsrate von 4,4% (Vorjahr: 4,7%) und der durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,3% (Vorjahr: 0,3%). Leerstandszeiten waren im Berichtsjahr ausschließlich auf maßnahmebedingte Gründe zurückzuführen, um notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten für marktgerechte Anpassungen und zur Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit durchzuführen.

Die Mietausfallquote betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 0,9% (Vorjahr: 0,6%).

Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 49 T€ auf 147 T€ erhöht (Vorjahr: 98 T€). Dieser Anstieg ist auf die gewährten Mietminderungen in Höhe von 69 T€ (Vorjahr: 7,8 T€) zurückzuführen. Der Grund dafür ist der Neubau FOA und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen für angrenzende Wohnlagen der WGMW. Den im direkten Umfeld wohnenden Mitgliedern in Fürstenried wurden deshalb planmäßige und sachgerechte Nachlässe gewährt.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsgenossenschaft München-West

eG ist geordnet und stabil. Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Personalentwicklung

Die Anzahl der im Berichtszeitraum durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 51 (Vorjahr: 48). Mit 43 Beschäftigten sind die Vollzeitarbeitsplätze konstant geblieben, während die Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse von 5 auf 8 angestiegen sind. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Hausmeister und Regiebetrieb) betrug im Jahresdurchschnitt 22.

Mitglieder

Zum Bilanzstichtag ist die Zahl der Mitglieder auf 4.794 angewachsen (Vorjahr: 4.750). Im Geschäftsjahresverlauf ergaben sich 130 Eintritte und 83 Abgänge, sowie 3 notwendige Korrekturen früherer Jahre.

Die gezeichneten Geschäftsanteile sind zum 31.12.2017 auf 102.673 gestiegen (Vorjahr: 94.637).

Umwelt

Fragen des Umweltschutzes haben für die WGMW eine hohe Bedeutung. Sowohl bei der Bauerstellung, bei der Modernisierung und auch bei der Bewirtschaftung des Bestandes werden ressourcensparende Technologien verwendet. Ferner wird verstärkt auf Energieeffizienz gesetzt, zum Beispiel durch die Optimierung von Heizzentralen. Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll zukünftig intensiviert werden, auch im Hinblick auf wieder steigende Energiekosten. Hierbei erfolgt eine enge Kooperation durch die im Berichtsjahr gegründeten Energiegenossenschaft Isarwatt eG. Mit der Eröffnung von zwei Mobilitätsstationen im Berichtszeitraum wurde darüber hinaus ein weiteres wohnbegleitendes Angebot für die Mitglieder geschaffen, das zu einer Reduzierung der Belastungen durch das PKW-Aufkommen in den verkehrsbelasteten innerstädtischen Wohngebieten der WGMW beitragen soll.

Soziales Engagement

Für die Genossenschaft geht es beim Thema Wohnen nicht nur um die Wohnung, sondern stets auch um das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen. Hierzu zählen vielfältige soziale Zusatzangebote für die Mitglieder, die über hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, als auch über eine Vielzahl von Ehrenamtlichen erbracht werden. Hierbei setzt die WGMW auf eine sehr enge Zusammenarbeit mit dem Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V..

Seit vielen Jahren unterstützt die WGMW die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer.

Kooperationen und Beteiligungen

Vielfältige Kooperations- und Beteiligungsformen tragen zur Erfüllung des Satzungsauftrags und zur Verbesserung des Angebots an die Mitglieder bei.

Seit 14 Jahren besteht die enge Kooperation mit dem Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V. im Bereich der Mitgliederförderung. Im Berichtsjahr wurde eine neue Kooperation mit dem Car-Sharing Anbieter StattAuto eingegangen, um den Mitgliedern ergänzende Angebote im Bereich Mobilität zu unterbreiten.

Die WGMW ist Mitglied im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern) und der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e.V. (VMW).

Die WGMW ist weiterhin Mitglied der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München eG (GIMA), einem Zusammenschluss von aktuell 27 Wohnungsunternehmen in München, die ebenso in der Rechtsform der Genossenschaft handeln oder ihre Wurzeln in der Gemeinnützigkeit haben.

Darüber hinaus gründete die WGMW im April 2017 gemeinsam mit fünf weiteren Münchner Wohnungsgenossenschaften die Isarwatt eG, um im Interesse der Mitgliedsunternehmen über diese neue Genossenschaft in den Geschäftsbereichen Energie, Mobilität und Mess- und Abrechnungsleistungen Projekte



und Dienstleistungen für die Mitgliedsunternehmen zu erbringen

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Auch im Geschäftsjahr 2018 wird das Wohnungsangebot der Genossenschaft auf dem Münchner Immobilienmarkt sehr stark nachgefragt sein. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist auf eine nach den vorliegenden Prognosen weiter wachsende Münchner Bevölkerung zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund erwartet die Genossenschaft bei leicht steigenden Umsatzerlösen von rund 24 Mio. € und weiterhin hohen Investitionen in den eigenen Immobilienbestand und den Neubau ein Jahresergebnis von etwa 200 T€.

Die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags für die Mitglieder genießt bei der WGMW weiterhin oberste Priorität. Das erforderliche Potenzial, um die genossenschaftliche Geschäftspolitik fortzusetzen, ist vorhanden. Deshalb wird die WGMW ihre Vorhaben zur Schaffung von neuem, für die Mitglieder bezahlbarem Wohnraum weiter verfolgen und die Investitionen auf hohem Niveau halten. Dadurch wird der Wohnwert kontinuierlich verbessert. Aufbauend auf die langfristige Planung wird dieses unter Beibehaltung der genossenschaftlichen Mietpolitik realisiert.

Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Das bei der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die

jenigen Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietausfällen führen könnten.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in München lässt aufgrund des erheblichen Abstands zwischen den Marktmieten und den Nutzungsentgelten der Genossenschaft kein Risiko von strukturellen Leerständen und damit von Ertragsausfällen erwarten.

Für die Umsetzung der geplanten Neubau- und Bestandserneuerungsmaßnahmen sind die erforderlichen Handwerksleistungen von erheblicher Bedeutung. Aufgrund der hohen Auslastungsgrade der Betriebe sind bereits Kapazitätsengpässe und Preissteigerungen im bedeutenden Umfang festzustellen. Diese Entwicklung kann die Umsetzung von geplanten Maßnahmen dahingehend beeinträchtigen, dass es zu zeitlich verzögerten Fertigstellungen oder über dem Plan liegenden Kosten kommt.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte nutzte die WGMW nicht. Da die Genossenschaft zur Finanzierung des Anlagevermögens nur langfristige Annuitätsdarlehen mit steigenden Tilgungsanteilen aufgenommen hat, hält sich das Zinsänderungsrisiko in einem beschränkten Rahmen. Die Entwicklung der Zinsen beobachtet die WGMW im Rahmen ihres Risikomanagements kontinuierlich.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft gestalten sich im Ballungsraum München weiterhin sehr gut. Die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt



und die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bieten für Investitionen in den Wohnungsbau eine sehr gute Grundlage. Die gute Vermietbarkeit der Wohnungen der Genossenschaft wird aufgrund des sehr guten Preis- / Leistungsverhältnisses in Zukunft gegeben sein.

Das Risikomanagement der Genossenschaft lässt die frühzeitige Identifikation von Risikoänderungen zu und ermöglicht, im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen rechtzeitig zu ergreifen. Dadurch ist es möglich, Risiken entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

Nachhaltig weiter verbessert hat sich auch das Image der Unternehmensform 'Genossenschaft'. Gerade die lebenslange Wohnsicherheit wird auf stark angespannten und von Verdrängung geprägten Wohnungsmärkten wie München über alle Altersgruppen hinweg geschätzt und gesucht. Die WGMW wird mit der Erfüllung ihres Förderauftrags diesem Anspruch vollumfänglich gerecht und befindet sich damit in einer ausgezeichneten Marktposition.

Unter diesen Voraussetzungen bleibt die Wirtschaftlichkeit der WGMW dauerhaft gesichert, wodurch die Genossenschaft in die Lage versetzt wird, ihre auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik für ihre Mitglieder erfolgreich fortzusetzen.

München, 5. Juni 2018
Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern

Die ordentliche Vertreterversammlung hat am 13.07.2017 die turnusmäßige Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern durchgeführt. Für drei Jahre wurden Frau Monique Kleßinger, Herr Johann Hien und -neu in den Aufsichtsrat- Herr Thomas Lihou gewählt. Durch den Wechsel von Herrn Paul Auer ab 01.01.2017 in den Vorstand, musste ein Aufsichtsratsrestmandat von zwei Jahren wieder nachbesetzt werden. Frau Daniela Groß wurde neu in den Aufsichtsrat- für zwei Jahre bis 2019 gewählt.

Vertreterwahlen 2015

Die Amtszeit ist 5 Jahre; vom 03.07.2015 bis einschl. der Vertreterversammlung 2020. Die zweite Amtshandlung der Vertreter war an der Vertreterversammlung am 13.07.2017.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung 2017 fasste am 13.07.2017 mehrheitlich alle notwendigen Beschlüsse.

Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat tagte 2017 insgesamt sechs Mal.

Durch die Wahl am 21.11.2016 des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Paul Auer, zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied ab 01.01.2017, war eine Neukonstituierung des Aufsichtsrats erforderlich. In der Sitzung am 11.01.2017, wurde Herr Johann Hien zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt und Herr Jörg Gröpke wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Der Wohnungsausschuss, Prüfungsausschuss und Bauausschuss wurden neu besetzt.

Die nebenamtliche Vorstandsamszeit von Herrn Friedrich Dreßl endete am 31. Mai 2017. Deshalb wurde in der Sitzung am 05.04.2017 Herr Jörg Gröpke ab dem 01. Juni 2017 für fünf Jahre als nebenamtlicher Vorstand gewählt.

Durch die Wahl des bisherigen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Jörg Gröpke, zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied, war eine Nachwahl des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden erforderlich.

Zum neuen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wurde ab 01.06.2017 Herr Christian Pipo gewählt.

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Vertreterversammlung, am 08.07.2017, wählte der Aufsichtsrat Herrn Johann Hien zum Vorsitzenden und Herrn Markus Stummbaum zu seinem Stellvertreter. Zum Schriftführer wurde Herr Michael Maier und als sein Stellvertreter Herr Thomas Lihou gewählt. Der Wohnungsausschuss, Prüfungsausschuss und Bauausschuss wurden wieder gebildet und besetzt.

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand

In insgesamt acht gemeinsamen Sitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand über alle wichtigen Vorgänge in der Genossenschaft und fassten die erforderlichen Beschlüsse.

Zum Beispiel die Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2016 einschließlich Gewinnverteilungsvorschlag, die Beratung und Beschlussfassung über den Lagebericht einschließlich einer kurzen Erfolgsanalyse. Der Bericht über die gesetzliche Prüfung durch die Prüfer des VdW Bayern, wurde entgegengenommen. Die Soll-Ist-Analyse 2016, die 10-Jahres-Finanzplanung sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungspläne und -budgets.

Im Zentrum der Aufsichtsratsaktivität standen auch 2017 wieder das Neubauprojekt Fürstenried und die geplanten Neubauprojekte und Erweiterungen, um neuen Wohnraum zu schaffen.

Auch wurde wieder in 2017 der Verein 'Generationengerechtes Wohnen' in eine gemeinsame Sitzung eingeladen, um über Aktivitäten zu erfahren.

Ausschusssitzungen

— In zwei Sitzungen am 04.04 und 15.11.17 hat der Prüfungsausschuss die Kasse / Kontostände geprüft, sich mit dem Zahlungsstand und Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Neubau Fürstenried beschäftigt und sich die Qualitätssicherung bei Reparaturen und Renovierung anhand eines Beispiels einer Wohnung zeigen lassen.

- Der Wohnungsausschuss tagte am 07.02.2017 und hat die aktuellen Wohnungsvergaben und Vormerkungen geprüft. Unregelmäßigkeiten konnten dabei nicht festgestellt werden. Es bestätigt sich jedoch wiederholt, dass die Zahl der Wohnungsvergaben mit den Vormerkungen nicht Schritt halten können und die Genossenschaft daher ihre Bemühungen zur Schaffung neuen Wohnraums aufrechterhalten muss. Es wurden auch die Vormerkungen der Garagen/Stellplätze geprüft. Des Weiteren hat sich der Wohnungsausschuss das neue Interessentenverwaltungsprogramm ImmoBlue+ zeigen lassen. Das Programm wurde 2016 als Projekt begonnen und wird seit Januar 2017 genutzt. Auch hat man sich über die Erfahrungen mit den neuen Vergaberichtlinien berichten lassen, die von Vorstand und Aufsichtsrat am 16.03.2016 beschlossen wurden.
- Bei einer Bauausschusssitzung mit dem gesamten Aufsichtsrat wurde am 25.07.2017 eine Ortsbesichtigung des Neubauprojektes Fürstenried durchgeführt. Die Projektleiter und Baufirmen erläutern gemeinsam mit den Vertretern der technischen Abteilung unserer Genossenschaft den Aufsichtsräten ausführlich die Baumaßnahme. Anschließend führen die Gremiumsmitglieder noch zu einer Ortsbesichtigung des neuen Baufeldes nach Freiham, um zu sehen, welche "Genossenschaftsgrundstücke" für uns interessant sein können und wie weit Freiham schon in seiner Entwicklung fortgeschritten ist.

Vertretergespräche

Die Vertreter- und Mitgliedergespräche der jeweiligen Wahlbezirke haben 2017 wieder in gewohnter Weise stattgefunden. Teilweise mit neuen Versammlungsorten wie z. B. im Saal des Kinderheims St. Rupert.

- Mit den Aufsichtsratssitzungen, Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, Ausschusssitzungen, Vertretergesprächen und Fortbildungsseminaren waren es 28 Sitzungen in der Anzahl.

Fortbildungsseminar

Drei Aufsichtsratsmitglieder besuchten das Seminar „Genossenschaftsrecht und Grundlagen der Wohnungswirtschaft für ehrenamtliche- und nebenamtliche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder“ beim VdW Bayern.

Aufsichtsratsbudget

Das im Jahre 2014 von der Vertreterversammlung beschlossene jährliche Aufsichtsratsbudget in Höhe von 25.000 € wurde mit 19.188,23 € durch die Tätigkeit des Aufsichtsrates in Anspruch genommen.

Jahresabschluss 2017

Der Jahresabschluss 2017 und der Lagebericht für 2017 wurden vom Vorstand aufgestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 05.06.2018 von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Abstimmungsvorschlag an die Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung 2018 wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Lagebericht und Jahresabschluss 2017 zuzustimmen und über die Gewinnverteilungsempfehlung abzustimmen. Außerdem wird vorgeschlagen, Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Aufsichtsratswahl 2018

Nach der Satzung scheidet turnusmäßig zur Vertreterversammlung 2018 Herr Dr. Christian Erlacher, Herr Florian Poxleitner und Herr Markus Stummbaum aus, Herr Dr. Christian Erlacher hatte ein Restmandat von zwei Jahren inne. Herr Dr. Christian Erlacher, Herr Florian Poxleitner und Herr Markus Stummbaum stellen sich zur Wiederwahl.

Dank

Der Dank des Aufsichtsrats gilt dem Vorstand für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie alle sind dafür verantwortlich, dass wir Genossenschaftsmitglieder ein angenehmes

und sicheres Wohnen in unserer Genossenschaft haben.

Der Dank gilt auch den Ehren- und Hauptamtlichen des 'Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München- West e.G.' für ihr großes Engagement im Interesse eines genossenschaftlichen und sozialen Miteinanders.

Ausscheiden nach langjähriger Tätigkeit in Organen der Genossenschaft

Am 31.5.2017 ist Herr Friedrich Dreßl als langjähriges Vorstandsmitglied (seit 08.06.1994), aus dem „aktiven Genossenschaftsdienst“ ausgeschieden.

Er hat sich über die vielen Jahre hinweg in den Dienst der Wohnungsgenossenschaft München-West gestellt und diese mit geprägt.

Für sein vorbildliches und dauerhaftes Engagement gilt ihm der besondere Dank des Aufsichtsrats und der Genossenschaft. Wir wünschen ihm für die Zukunft von Herzen alles Gute, vor allem Gesundheit, und hoffen auf ein weiteres Interesse und Engagement in unserer 'Genossenschaftsfamilie'.

München, den 30.06.2018

Johann Hien

Aufsichtsratsvorsitzender

Jahresabschluss zum 31.12.2017

Bilanz – Aktiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
I. Anlagevermögen		
<i>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	1.712,74	878,52
<i>B. Sachanlagen</i>		
Grundstücke mit Wohnbauten	101.695.185,95	105.077.209,84
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.072,01	1.072,01
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	455.728,57	498.018,41
Anlagen im Bau	12.231.770,55	2.549.329,83
Bauvorbereitungskosten	26.619,46	11.875,10
	114.410.376,54	108.137.505,19
<i>C. Finanzanlagen</i>		
Andere Finanzanlagen	6.500,00	0,00
II. Umlaufvermögen		
<i>A. Andere Vorräte</i>		
Unfertige Leistungen	6.223.492,62	5.915.326,54
Andere Vorräte	1.923,04	1.923,04
	6.225.415,66	5.917.249,58
<i>B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	40.398,80	90.200,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	7.388,45
Sonstige Vermögensgegenstände	43.086,56	102.394,38
	83.485,36	199.982,91
<i>C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.544.034,08	20.174.551,18
Bausparguthaben	4.256.132,75	3.981.503,95
	20.800.166,83	24.156.055,13
III. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.798,43	2.537,33
	4.798,43	2.537,33
Bilanzsumme	141.532.455,56	138.414.208,66

Bilanz – Passiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
I. Eigenkapital		
<i>Geschäftsguthaben</i>		
a) der m. Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	144.640,00	113.760,00
b) der verbleibenden Mitglieder	16.347.360,00	15.128.000,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.360,00	141.440,00
	16.519.360,00	15.383.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 80.320,00 (Vorjahr € 13.920,00)		
<i>Kapitalrücklage</i>	122.154,61	118.254,61
<i>Ergebnisrücklagen</i>		
a) Gesetzliche Rücklage	3.673.456,20	3.673.456,20
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 7.786,17)		
b) Andere Ergebnisrücklagen	60.200.574,73	60.867.109,43
– davon aus Rücklage entnommen: - € 666.534,70 (Vorjahr Entnahme aus Rücklage / Einstellung in Rücklage - € 493.393,27)		
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 103.931,98)		
	63.874.030,93	64.540.565,63
<i>Bilanzgewinn</i>	605.548,80	563.468,80
II. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	5.052.637,00	4.549.531,00
Steuerrückstellung	2.686,92	2.756,88
Sonstige Rückstellungen	707.004,68	935.304,23
	5.762.328,60	5.487.592,11
III. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.119.622,91	30.797.181,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.847.354,38	13.171.742,86
Erhaltene Anzahlungen	6.378.716,85	6.496.226,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.890,99	92.951,54
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.156,67	287,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.073.747,37	1.613.576,15
Sonstige Verbindlichkeiten	68.907,69	93.774,22
– davon aus Steuern: € 4.263,60 (Vorjahr: € 2.672,81)		
	54.591.396,86	52.265.740,09
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	57.635,76	55.387,42
Bilanzsumme	141.532.455,56	138.414.208,66

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.655.380,37	23.639.722,29
b) aus Betreuungstätigkeit	3.822,81	3.750,53
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.164,92	7.091,17
	23.666.368,10	23.650.563,99
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	308.166,08	-69.894,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	117.650,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	164.919,72	203.569,17
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.023.756,50	-14.809.696,58
Rohergebnis	9.233.347,40	8.974.542,27
6. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-2.580.637,50	-2.387.683,02
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: € 261.870,64 (Vorjahr € 283.886,62)	-751.803,40	-715.689,95
	-3.332.440,90	-3.103.372,97
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.537.612,80	-3.528.872,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-917.623,96	-891.254,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.801,88	148.085,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.089.083,71	-1.031.555,78
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-20.678,14	6.847,99
Ergebnis nach Steuern	435.709,77	574.419,87
12. Sonstige Steuern	-496.695,67	-496.558,17
Jahresfehlbetrag	-60.985,90	77.861,70
13. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	-7.786,17
14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	666.534,70	493.393,27
Bilanzgewinn	605.548,80	563.468,80

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft München-West eG hat ihren Sitz in München und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München, Reg. Nr. GnR 215.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag als mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

– Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für diverse Software-Lizenzen. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse sowie lineare, planmäßige und außerplanmäßige sowie degressive Abschreibungen und erhaltene Zuschüsse bewertet.

Für die Abschreibung der Gebäudekosten der vor dem 21.06.1948 erstellten und bis 1983 modernisierten Gebäuden ist eine Restnutzungsdauer bis zum Jahre 2020 angesetzt, angefallene Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei den nach § 17 II. WoBauG umgebauten und modernisierten Altbauten beträgt die Nutzungsdauer 50 Jahre. Bei dem umfassend modernisierten Objekt Astallerstraße 21 Rgb. wurde die Nutzungsdauer um 37 Jahre (bis einschl. 2050), für das Objekt Barthblock wurde die Nutzungsdauer um 24 Jahre (bis einschl. 2044), verlängert.

Für Neubauten ab 20.06.1948 beträgt der Abschreibungssatz 1,25% p. a. (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre), für den Neubau Barthstraße 15a beträgt der Abschreibungssatz 3 % p.a. (Gesamtnutzungsdauer 33 Jahre), Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Das Anwesen Theresienhöhe wird degressiv (im Berichtsjahr mit 2,5 %) abgeschrieben (Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre), die gewerblichen Einheiten dagegen mit 3 % p.a. linear (Gesamtnutzungsdauer 33 Jahre).

Garagen werden mit 5 % bzw. 10 % p.a. abgeschrieben, für den Neubau Tiefgarage Barthstraße 15a beträgt der Abschreibungssatz 3 % p.a. (Gesamtnutzungsdauer 33 Jahre).

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

EDV-Hardware wird über 3 Jahre linear abgeschrieben und für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer über 3 - 13 Jahre angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis 410,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang ausgewiesen.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet.

– Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Betriebsmittelvorräte, die zu Durchschnittspreisen bewertet sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

– Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem versicherungsmathematischen Berechnungsverfahren (modifiziertes Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden jeweils die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4,06 % (Stichtag November 2016) bzw. 3,68 (Stichtag Dezember

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand zum 01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Summe	67.285,18	2.001,58	0,00	0,00	0,00	69.286,76
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	222.261.683,43	23.665,78	0,00	0,00	0,00	222.285.349,21
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	1.072,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.072,01
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.712.563,70	88.465,93	-66.844,25	0,00	0,00	1.734.185,38
Anlagen im Bau	2.549.329,83	9.682.440,72	0,00	0,00	0,00	12.231.770,55
Bauvorbereitungskosten	11.875,10	14.744,36	0,00	0,00	0,00	26.619,46
Summe Sachanlagen	226.536.524,07	9.809.316,79	-66.844,25	0,00	0,00	236.278.996,61
Summe Immat. VG + Sachanlagen	226.603.809,25	9.811.318,37	-66.844,25	0,00	0,00	236.348.283,37
III. Finanzlagen						
Summe Finanzlagen	0,00	6.500,00	0,00	0,00	0,00	6.500,00
Anlagevermögen gesamt	226.603.809,25	9.817.818,37	-66.844,25	0,00	0,00	236.348.283,37

Investitionszuschüsse in Höhe von € 3.442,79 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

2017 / 10-Jahres-Zinssatz laut Bundesbank) zugrunde gelegt. Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,50 % p.a. (Rückstellungen für Pensionen) berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde jeweils mit 0,00 % angesetzt.

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen (Ausweis unter 'sonstige Rückstellungen') wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftenbarwertverfahren bewertet.

Die Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde mit 1,26 % bis 2,40 % abgezinst. Kostensteigerungen wurden mit 1,50 % berücksichtigt.

– Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

(kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€	€
-66.406,66	-1.167,36	0,00	0,00	0,00	-67.574,02	1.712,74	878,52
-117.184.473,59	-3.405.689,67	0,00	0,00	0,00	-120.590.163,26	101.695.185,95	105.077.209,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.072,01	1.072,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1.214.545,292	-130.755,77	66.844,25	0,00	0,00	-1.278.456,81	455.728,57	498.018,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.231.770,55	2.549.329,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.619,46	11.875,10
-118.399.018,88	-3.536.445,44	66.844,25	0,00	0,00	-121.868.620,07	114.410.376,54	108.137.505,19
-118.465.425,54	-3.537.612,80	66.844,25	0,00	0,00	-121.936.194,09	114.412.089,28	108.138.383,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.500,00	0,00
-118.465.425,54	-3.537.612,80	66.844,25	0,00	0,00	-121.936.194,09	114.418.589,28	108.138.383,71

2.) Das Unternehmen besitzt Genossenschaftsanteile an der GIMA München eG (1.500,00 €) und an der Isarwatt eG (5.000,00 €)

3.) In dem Posten "**Unfertige Leistungen**" sind € 6.223.492,62 (Vorjahr € 5.915.326,54) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

4.) Rückstellungen für Pensionen

Der Zinssatz bei der bisherigen Betrachtung über 7 Jahre ergibt 2,80%. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung bzw. 10-Jahres-Betrachtung ergibt einen Betrag in Höhe von 708.717 €. Dieser Betrag in Höhe von 708.717 € unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2017. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2017 die verbleibenden verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

5.) In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellung Nebenkostenaufstellung von € 175.331,82 (Vorjahr € 148.957,76)
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von € 298.000,00 (Vorjahr € 567.370,05)
- Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen von € 78.233,00 (Vorjahr € 71.876,29)
- Rückstellung für Jubiläum von € 51.110,00 (Vorjahr € 47.658,00)

6.) Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.586.308,41	2.664.693,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	346.112,83	340.346,27
Erhaltene Anzahlungen	6.378.716,85	6.496.226,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.890,99	92.951,54
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.156,67	287,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.073.747,37	1.613.576,15
Sonstige Verbindlichkeiten	31.031,38	54.270,68
Gesamtbetrag	11.518.964,50	11.262.351,96

7.) Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon	davon	davon	davon	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zw. 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	33.119.622,91	2.586.308,41	9.274.821,43	21.258.493,07	33.119.622,91	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	12.847.354,38	346.112,83	1.251.062,64	11.250.178,91	12.847.354,38	GPR
erhaltene Anzahlungen	6.378.716,85	6.378.716,85				
aus Vermietung	97.890,99	97.890,99				
aus Betreuungstätigkeit	5.156,67	5.156,67				
aus Lieferungen und Leistungen	2.073.747,37	2.073.747,37				
Sonstige	68.907,69	31.031,38		37.876,31		
Gesamtbetrag	54.591.396,86	11.518.964,50	10.525.884,07	32.546.548,29	45.966.977,29	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung/Entnahme von Rückstellungen: € 66.664,41 (Vorjahr € 129.751,12)
- Erträge aus Anlagenverkäufen : € 35,00 (Vorjahr € 1.400,00)
- Erträge/Zuschüsse im Rahmen eines Förderprogramms: € 20.787,85 (Vorjahr € 4.739,99)
- In den Erträgen aus früheren Jahren sind € 1.500,00 (Vorjahr € 0,00) aufgrund einer Korrekturbuchung enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Beträge von außergewöhnlicher Bedeutung für Spenden i. H. von T€ 201,7 (Vorjahr T€ 207,7) enthalten.

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinserträge in Höhe von € 237,00 (Vorjahr € 38.868,72).

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von € 446.104,55 (Vorjahr € 172.256,18).

E. Sonstige Angaben

1.) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Vollbeschäftigt		Teilzeitbeschäftigt		Gesamt	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführender Vorstand	1	1	0	0	1	1
Kaufm. Leiter (Prokurist)	1	1	0	0	1	1
Kaufm. Mitarbeiter/-innen	9	9	6	4	15	13
Auszubildende	1	1	0	0	1	1
Techn. Leiter (Prokurist)	1	1	0	0	1	1
Techn. Mitarbeiter/-innen	7	6	2	1	9	7
Sozialbetreuer/-innen	1	1	0	0	1	1
Bundesfreiwilligendienst	0	1	0	0	0	1
Hausmeister/-innen	14	13	0	0	14	13
Regiebetrieb	8	9	0	0	8	9
Gesamt	43	43	8	5	51	48

2.) Mitgliederbewegung

	Mitglieder		Anteile	
Stand am 01.01.2017		4.750		94.637
Korrektur früherer Jahre	-3	-3	-20	-20
Zugänge im Geschäftsjahr				
Neubeiträge u. Zeichnung weiterer Anteile	130	130	9.158	9.158
Abgänge im Geschäftsjahr				
Kündigungen	-29		-210	
Ausscheiden wg. Übertragungen	-3		-27	
Kündigungen weiterer Geschäftsanteile	0		-171	
Ausscheiden wg. Tod	-51		-694	
Ausschlüsse	0	-83	0	-1.102
Stand am 31.12.2017		4.794		102.673

Die Geschäftsguthaben der zum Ende des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.219.360,00 erhöht.

3.) Gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Stollbergstr. 7, 80539 München.

4.) Mitglieder des Vorstandes:

Name	Vorname	Beruf	Alter/Jahre	Im Vorstand seit	Zuletzt gewählt am / bis
Auer (nebenamtlich ab 01.01.2017)	Paul	Volljurist	57	01.01.2017	21.11.2016 / 31.12.2021
Gröpke (nebenamtlich ab 01.06.2017)	Jörg	Dipl.-Ing. Versorgungs- technik (FH)	46	01.06.2017	05.04.2017 / 31.05.2022
Dreßl (nebenamtlich bis 31.05.2017)	Friedrich	Oberstudiendirektor a. D.	68	08.06.1994	27.05.2014 / 31.05.2017
Schimmel (hauptamtlich)	Thomas	Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	46	01.07.2011	29.06.2015 / 30.06.2021
Schüle-Wolfzellner (nebenamtlich)	Doris	Dipl. Sozialpädagogin (FH)	62	01.01.2016	15.10.2015 / 31.12.2020

5.) Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Vorname	Beruf	Alter/Jahre	Im Aufsichtsrat seit	Zuletzt gewählt am / bis
Dr. Erlacher	Christian	Dipl. Biologe	39	14.07.2016	14.07.2016 / 2018
Groß (ab 13.07.2017)	Daniela	Architektin (PGDip)	47	13.07.2017	13.07.2017 / 2019
Gröpke (Stv. Vorsitzender ab 11.01.2017; bis 05.04.2017)	Jörg	Dipl.-Ing. Versorgungstechnik (FH)	46	05.07.2011	03.07.2014 / 2017
Hien (Stv. Vorsitzender ab 21.07.2015, bis 10.01.2017, Vorsitzender ab 11.01.2017)	Johann	Fernmeldeelektroniker	58	28.06.2007	13.07.2017 / 2020
Kleißinger	Monique	Bürokauffrau	52	05.07.2011	13.07.2017 / 2020
Lihou (ab 13.07.2017)	Thomas	Dipl.-Ing. Biotechnologie (FH)	52	13.07.2017	13.07.2017 / 2020
Maier	Michael	Dipl.-Kaufmann	58	06.07.2000	14.07.2016 / 2019
Pipo (Stv. Vorsitzender ab 05.04.2017; bis 18.07.2017)	Christian	Kriminalbeamter	52	14.07.2016	14.07.2016 / 2019
Poxleitner	Florian	Dipl.-Ing. Bauwesen	43	02.07.2015	02.07.2015 / 2018
Stummbaum (Stv. Vorsitzender ab 18.07.2017)	Markus	Dipl.-Ing. (Maschinenbau FH)	45	29.06.2006	02.07.2015 / 2018

6.) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf T€ 14.768. Dem stehen noch abzurufende Kreditzusagen von T€ 12.200 gegenüber.

7.) Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

8.) Gewinnverteilungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 60.985,90 ab. Um den Jahresfehlbetrag zu decken und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 605.548,80 auszuweisen, wurde aus der anderen Ergebnisrücklage € 666.534,70 entnommen.

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung folgende Gewinnverteilung vor:

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2017 (also von € 15.138.720,00)	€ 605.548,80
Bilanzgewinn 2017	€ 605.548,80

München, den 05. Juni 2018

Wohnungsgenossenschaft München-West eG

Der Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2017

Bilanz – Aktiva

	in €	in €
Anlagevermögen		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		1.712,74
Diese Bilanzposition enthält die Anschaffungskosten für die EDV - Software in Höhe von € 67.285,18, wovon in früheren Jahren € 65.239,30 und im Geschäftsjahr € 1.167,36 abgeschrieben wurden.		
<i>Sachanlagen</i>		
<i>Grundstücke mit Wohnbauten</i>		101.695.185,95
Zugegangen sind im Geschäftsjahr folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten:		
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.	0,00	
Summe Zugänge	0,00	
Abgegangen sind im Geschäftsjahr durch:		
Planmäßige Abschreibungen	3.405.689,67	
Summe Abgänge und Abschreibungen	3.405.689,67	
<i>Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter</i>		1.072,01
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.		
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>		0,00
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.		
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>		455.728,57
Die Zugänge des Geschäftsjahres beliefen sich auf € 88.465,93. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen € 130.755,77. davon waren € 5.664,37. Abschreibungen von geringwertigen Wirtschaftsgütern.		
<i>Anlagen im Bau</i>		12.231.770,55
Der Bestand betrifft den geplanten Neubau im Anwesen Fürstenried (Nachverdichtung).		
<i>Bauvorbereitungskosten</i>		26.619,46
Der Bestand betrifft diverse Bauprojekte (Wohnraummehrung) in den Anwesen Heimeranblock, Grüner Block, Gelber Block sowie geplanter Neubau Trappentreustr.		
<i>Finanzanlagen</i>		6.500,00
Dieser Ausweis betrifft die Mitgliedschaften GIMA München eG und Isarwatt eG		

in €

Umlaufvermögen*Unfertige Leistungen***6.223.492,62**

Dieser Posten enthält die Ansprüche aus der im folgenden Jahr für das Geschäftsjahr durchzuführenden Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Demgegenüber stehen erhaltene Anzahlungen von € 6.378.716,85.

*Andere Vorräte***1.923,04**

Dieser Ausweis betrifft den Anschaffungswert der am Jahresende vorhandenen Betriebsmittelvorräte wie Installationsmaterial und Elektroherde.

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**Forderungen aus Vermietung***40.398,80**

Dieser Posten enthält € 140.648,54 Forderungen an ehemalige Mieter und € 18.704,37 Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen sowie eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von € 118.954,11.

*Forderung aus Betreuungstätigkeit***0,00**

Dieser Posten beinhaltet Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der Verwaltungsabrechnung unserer Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

*Sonstige Vermögensgegenstände***43.086,56**

Hierin sind Forderungen an Mitglieder, aufgelaufene Zinsen für Festgelder, zu erstattende Steuern, ausstehende Versicherungsleistungen und andere im Folgejahr ausgeglichene Forderungen enthalten.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
(davon € 15,0 Mio. Tage- und Festgelder)

16.544.034,08

Bausparguthaben

4.256.132,75**Rechnungsabgrenzungsposten***Andere Rechnungsabgrenzungsposten***4.798,43**

Dieser Posten beinhaltet geleistete Anzahlungen gegenüber Kreditoren.

Bilanzsumme**141.532.455,56**

Bilanz – Passiva

in €

Eigenkapital	
<i>Geschäftsguthaben der Mitglieder</i>	16.519.360,00
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.219.360,00 erhöht.	
<i>Kapitalrücklagen</i>	122.154,61
Eintrittsgelder der Mitglieder	
<i>Ergebnisrücklagen</i>	
Gesetzliche Rücklage	3.673.456,20
Freie Rücklage	60.200.574,73
Bilanzgewinn	605.548,80
Rückstellungen	
<i>Rückstellungen für Pensionen</i>	5.052.637,00
Die Rückstellung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 503.106,00 erhöht. Der Ausweis teilt sich auf in Rückstellungen für laufende Renten mit € 1.704.005,00 und für Rentenanwartschaften mit € 3.348.632,00, die unverfallbar sind.	
<i>Steuerrückstellung</i>	2.686,92
Dieser Ausweis betrifft den zu erwartenden Steuerbescheid für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag.	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	707.004,68
Dies sind Rückstellungen für Nebenkostenaufstellung, Jahresabschlusserstellung, Berufsgenossenschaftsbeitrag, Vertreterversammlung, Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Verwaltungskosten, Rechtsberatung, unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate sowie nicht in Anspruch genommenen Urlaub.	
Verbindlichkeiten	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	33.119.622,91
Hierbei handelt es sich um zur langfristigen Wohnbaufinanzierung aufgenommene dinglich gesicherte Bankdarlehen, wovon € 9.146.832,80 auf zinslose bzw. niedrig verzinsliche Bau- und Modernisierungsdarlehen der Landesbodenkreditanstalt entfallen. Außerdem sind hier € 14.782,51 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erfasst.	

	in €
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	12.847.354,38
Dieser Ausweis enthält € 12.831.394,42 dinglich gesicherte Wohnungsbau-Darlehen der Stadt München und von Versicherungen, wovon rd. 12,34 Mio. € mit durchschnittlich 0,6 % p. a. zu verzinsende städtische Darlehen betreffen. Weiterhin sind € 15.959,96 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung enthalten.	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	6.378.716,85
Dies sind die Abschlagszahlungen für Betriebskosten mit € 3.844.647,05 und für Heiz- und Warmwasserkosten mit € 2.651.579,59.	
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	97.890,99
Dieser Posten beinhaltet ausschließlich Mietkautionen für Gewerbeobjekte.	
<i>Verbindlichkeit aus Betreuungstätigkeit</i>	5.156,67
Dieser Posten beinhaltet Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der Verwaltungsabrechnung unserer Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	2.073.747,37
Der Ausweis erfasst die noch nicht bezahlten Rechnungen und Restbeträge aus abgerechneten Bau- und Instandhaltungsarbeiten für das Jahr 2017 in Höhe von € 1.714.148,97, die im Geschäftsjahr 2018 ausgeglichen wurden; außerdem € 352.674,84 Garantieeinbehalte für Bau- und Instandhaltungsleistungen und Sicherheitsleistungen für Mietereinbauten von € 6.923,56.	
Sonstige Verbindlichkeiten	68.907,69
<i>Die Hauptposten hierbei sind:</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (davon Wohnbauprämien € 37.876,31, noch nicht abgerufene Dividenden € 12.454,14 und gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern € 10.560,00)	60.710,81
Verbindlichkeiten aus Personalkosten, die für den Leistungszeitraum Dezember anfielen, jedoch erst Anfang 2018 bezahlt wurden.	2.286,96
Rechnungsabgrenzungsposten	57.635,76
In dieser Position sind im Voraus empfangene Mieten, Gebühren und Umlagen erfasst.	
Bilanzsumme	141.532.455,56

Gewinn- und Verlustrechnung

in €

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
Erlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten, Zuschlägen, Umlagen	23.570.508,55
Erlöse aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen	0,00
Erlöse aus Sondereinrichtungen	52.869,44
Pachterlöse	32.002,38
	23.655.380,37
b) aus Betreuungstätigkeit (Verwaltungsgebühren)	3.822,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Erbpachtzins, Hausmeisterleistungen)	7.164,92
	23.666.368,10
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	
aus Heiz- und Warmwasserkosten	128.557,54
aus Betriebskosten	179.608,54
	308.166,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	117.650,00
Dies sind aktivierungsfähige technische und verwaltungsmäßige Eigenleistungen für den Neubau Fürstenried.	
4. Sonstige betriebliche Erträge	
Mehrerlös aus Anlagenverkäufen	35,00
Auflösung von Rückstellungen	66.664,41
Wohnungszuweisungsgebühren, Versicherungsansprüche und andere ordentliche Erträge	98.220,31
	164.919,72
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	-3.058.818,46
b) Heiz- und Warmwasserkosten	-2.106.591,89
c) Instandhaltungskosten	-9.817.960,71
d) Vertriebskosten Hausbewirtschaftung, Verwaltungskosten, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen	-40.385,44
	-15.023.756,50
Rohergebnis	9.233.347,40

	in €
6. Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-2.580.637,50
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-751.803,40
	-3.332.440,90
7. Abschreibungen	
auf Wohngebäude und Garagenanlagen,	-3.405.689,67
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, immaterielle Anlagewerte sowie geringwertige Wirtschaftsgüter	-131.923,13
	-3.537.612,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen und Pauschalwertberichtigung	-75.219,68
EDV-Kosten, Mitgliederbetreuung, Kosten der gesetzlichen Prüfung, Verbands- u. a. Beiträge, sächliche Verwaltungskosten	-842.404,28
	-917.623,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
Zinsen aus Festgeldanlagen	99.545,66
Erträge aus Aufzinsungsbeträgen	237,00
Anderer Zinsen sowie Zinsen aus Guthaben auf laufenden Konten	19,22
	99.801,88
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
Zinsen für dinglich gesicherte Grundschuldleihen	-642.968,55
Aufwendungen aus Abzinsungsbeträgen	-446.104,55
Anderer Zinsaufwendungen	-10,61
	-1.089.083,71
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	
Körperschaftsteuer und Kapitalertragssteuer	-20.678,14
	435.709,77
12. Sonstige Steuern	
Kfz-Steuer für Betriebsfahrzeuge	-2.074,97
Grundsteuer	-494.620,70
	-496.695,67
Jahresfehlbetrag	-60.985,90
13. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00
14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	666.534,70
Bilanzgewinn	605.548,80

Liste der Vertreterinnen und Vertreter

Vertreterwahl: 2015 (Amtszeit 5 Jahre; vom 03.07.2015 bis einschl. der Vertreterversammlung 2020)

Wahlbezirk 1

Bergmannstr. 18, 20, 20a, Tulbeckstr. 41
mit 51 unger. und 42 mit 52 ger.,
Westendstr. 109, 111, 119, 119a, 119b,
Trappentreustr. 21

15 Vertreter:

1. Raab, Edith · Westendstr. 119b
2. Hackl, Christa · Tulbeckstr. 50
3. Bäumler, Beate · Tulbeckstr. 46
4. Karg, Stefanie · Tulbeckstr. 50
5. Erben, Rita · Tulbeckstr. 46
6. Sebald, Eva · Tulbeckstr. 44
7. Reiche, Werner · Tulbeckstr. 43
8. Schwarz, Ingeborg · Bergmannstr. 20

9. Denkscherz, Peter · Tulbeckstr. 44
10. Stuber-Vogel, Barbara · Tulbeckstr. 50
11. Berngehrer, Silvia · Tulbeckstr. 44
12. Patschorke, Cornelia · Tulbeckstr. 51
13. Biendl, Anni · Tulbeckstr. 47
14. Kepper, Mandy · Tulbeckstr. 42
15. Schwimmbeck, Alexandra · Westendstr. 119a

1 Ersatzvertreter:

1. Salkovic, Muzafer · Tulbeckstr. 45

Wahlbezirk 2

Bergmannstr. 27 mit 33 unger.,
Ganghoferstr. 14 mit 20 ger.,
Gollierstr. 40 mit 56b ger., Geroltstr. 1
mit 7 unger. und 2 mit 8 ger.,
Tulbeckstr. 25 mit 33 unger.

18 Vertreter:

1. Dillmeier, Veronika · Gollierstr. 56a
2. Auer, Michael · Bergmannstr. 33
3. Mirwald, Johann · Geroltstr. 4
4. Blank, Peter · Bergmannstr. 27
5. Obermeyer, Monika · Geroltstr. 2
6. Dreßl, Johann · Barthstr. 11
7. Zitzelsberger, Jasmina · Gollierstr. 46b
8. Götter, Claudia · Tulbeckstr. 29
9. Mandl, Teresa · Tulbeckstr. 25
10. Rösch, Angela · Gollierstr. 52
11. Krammel, Lisa · Westendstr. 259

12. Neuber, Beatrix · Gollierstr. 52
13. Bachl, Hans-Stephan · Bergmannstr. 29
14. Feistl, Rupert · Bergmannstr. 31
15. Krugljaks, Helga · Bergmannstr. 33
16. Winkler, Karl-Heinz · Barthstr. 7
17. Stegner, Matthias · Tulbeckstr. 29
18. Herrmann, Fabian · Gollierstr. 54

4 Ersatzvertreter:

1. Meiselman, Gabriele · Gollierstr. 44
2. Pipo, Klaus · Tulbeckstr. 25
3. Gruber, Franz · Bergmannstr. 27
4. Kern-Danquah, Angela · Geroltstr. 1

Wahlbezirk 3

Gollierstr. 41 mit 53a unger.,
Kazmaistr. 38 mit 54 ger.

11 Vertreter:

1. Gerlicher, Udo · Gollierstr. 47
2. Schulze, Fred · Gollierstr. 49b
3. Strobl, Janin · Gollierstr. 49c
4. Stechhammer, Gerda · Kazmaistr. 38b
5. Joseph, Lisa · Kazmaistr. 44
6. Prof. Dr. Forster, Peter · Kazmaistr. 38b

7. Holmer, Miriam · Kazmaistr. 38
8. Leiberich, Gabriele · Kazmaistr. 38
9. Vennekold, Petra · Kazmaistr. 46
10. Lang, Anja · Gollierstr. 49
11. Huber, Robert · Gollierstr. 51

1 Ersatzvertreter:

1. Jung, Mathias · Gollierstr. 51

Wahlbezirk 4

Heimeranstr. 26 mit 32 ger.,
Neubau Theresienhöhe

4 Vertreter:

1. Lang, Zorica · Carlamaria-Heim-Str. 9
2. Zillinger, Werner · Carlamaria-Heim-Str. 9
3. Rehner, Hermine · Heimeranstr. 28
4. Schmid, Karin · Hans-Fischer-Str. 20

1 Ersatzvertreter:

1. Nagel, Mirjam · Karl-Spengler-Str. 4

Wahlbezirk 5

Kazmairstr. 59 mit 75a unger.,
Bergmannstr. 35a mit 45 unger.
und 38 mit 44 ger.,
Geroltstr. 20 mit 26 ger.,
Heimeranstr. 48 mit 56 ger.

11 Vertreter:

1. Schild, Waltraud · Bergmannstr. 44
2. Poltinger, Quirin · Max-Friedländer-Bogen 7
3. Blank, Brigitte · Bergmannstr. 45
4. Kollmannsberger, Ulrich · Kazmairstr. 67
5. Müller, Christine · Geroltstr. 20
6. Berger, Irmgard · Geroltstr. 20
7. Holzapfel, Wolfgang · Gollierstr. 54

8. Mundigl, Martin · Geroltstr. 26
9. Holmer, Gabriele · Kazmairstr. 69
10. Summer, Martin · Kazmairstr. 69
11. Löbel, Walter · Heimeranstr. 52c

2 Ersatzvertreter:

1. Huter, Peter · Kazmairstr. 75a
2. Neuber, Felix · Geroltstr. 22

Wahlbezirk 6

Astallerstr. 20 mit 34 ger.,
Gollierstr. 80, 82 und 81
mit 91 unger.,
Ridlerstr. 76 mit 84 ger.,
Westendstr. 143, 145

13 Vertreter:

1. Paulus, Manfred · Gollierstr. 85
2. Graner, Brigitte · Astallerstr. 32
3. Pfretzschner, Albert · Astallerstr. 32
4. Kollmannsberger, Ursula · Astallerstr. 32
5. Dreßl, Franz · Isoldenstr. 19
6. Eder, Eva-Maria · Astallerstr. 20
7. Ramsauer, Fritz · Astallerstr. 32
8. Schwimbeck, Stephanie · Gollierstr. 80

9. Eckmüller, Annemarie · Gollierstr. 91
10. Mirwald, Hans-Joachim · Astallerstr. 24
11. Kirchermeier, Edmund · Barthstr. 17
12. Hoffmann, Max · Westendstr. 143
13. Roth, Alexander · Siemensallee 79

3 Ersatzvertreter:

1. Boesser, Ulrike · Wugg-Retzer-Str. 4
2. Stessun, Gabriele · Ridlerstr. 82
3. Daudt, Imelda · Astallerstr. 24

Wahlbezirk 7

Gollierstr. 72 mit 76a ger. und 67, 69,
Kazmairstr. 74 mit 78 ger.
Westendstr. 127 mit 133 unger. u. 139, 141,
Astallerstr. 17 mit 21 Vgb. u. Rgb. unger.

12 Vertreter:

1. Völker, Petra · Gollierstr. 76a
2. Hecht, Brigitte · Astallerstr. 17
3. Heydenreich, Klaus · Astallerstr. 19
4. Hirschvogel, Heinrich · Astallerstr. 17
5. Kraus, Waltraud · Westendstr. 131
6. Edele, Daniela · Astallerstr. 19
7. Lux, Renate · Westendstr. 129

8. Holzinger, Monika · Westendstr. 129a
9. Nelde, Gudrun · Westendstr. 141
10. Martin, Anneliese · Kazmairstr. 74
11. Becker, Christoph · Gollierstr. 72b
12. Reiche, Thomas · Kazmairstr. 74

Keine Ersatzvertreter

Wahlbezirk 8

Barthstr. 1 mit 17 unger.,
Barthstr. 15a
Landsberger Str. 147 mit 151 unger.

5 Vertreter:

1. Huter, Brigitte · Barthstr. 7
2. Lerch, Susanna · Barthstr. 15
3. Holzkämper, Sascha · Landsberger Str. 151
4. Dr. Kollmannsberger, Michael · Barthstr. 13
5. Ober, Daniel · Barthstr. 3

1 Ersatzvertreter:

1. Seger, Christian · Barthstr. 13

Wahlbezirk 9

Westendstr. 255 mit 273 unger.

6 Vertreter:

1. Nehr, Erich · Westendstr. 261
2. Lehrhuber, Irene · Westendstr. 255
3. Reinhardt, Christine · Westendstr. 273

4. Gallmeier, Ida · Westendstr. 267
5. Liedig, Ralph · Westendstr. 273
6. Murr, Robert · Westendstr. 271

Keine Ersatzvertreter

Wahlbezirk 10

Wohnanlage Fürstenried
(Schaffhauserstr. 1 - 13 unger.,
Forstenrieder Allee 28 - 68)

7 Vertreter:

1. Rebler, Hans-Peter · Forstenrieder Allee 56
2. Grutscha Helmut · Forstenrieder Allee 68
3. Schrall, Diana · Schaffhauser Str. 5
4. Berghald, Brigitte · Forstenrieder Allee 52
5. Siebauer, Manfred · Forstenrieder Allee 64
6. Detzer, Marion · Schaffhauser Str. 13
7. Kirbiyik, Güray · Forstenrieder Allee 68

Keine Ersatzvertreter

Wahlbezirk 11

Wohnanlage Blumenau
(Terofalstr. 103 - 125 unger.)

6 Vertreter:

1. Rygol, Christine · Terofalstr. 125
2. Daake, Heinz · Terofalstr. 119
3. Lernhard, Hans · Terofalstr. 125
4. Orthofer, Erich · Terofalstr. 119
5. Brettschneider, Armin · Terofalstr. 117
6. Brettschneider, Stefan · Terofalstr. 113

1 Ersatzvertreter:

1. Winter, Claus-Dieter · Terofalstr. 119

Wahlbezirk 12

Wohnanlage Eichenau
(Bgm.-Kraus-Str. 2 - 10 ger., 25 - 39 unger.,
Waldstr. 14)

12 Vertreter:

1. Stratmann, Yvonne · Bgm.-Kraus-Str. 35
2. Schorn, Wilhelm · Bgm.-Kraus-Str. 6
3. Wieser, Kurt · Bgm.-Kraus-Str. 4
4. Ulbricht, Siegrid · Bgm.-Kraus-Str. 4
5. Storm, Kurt · Bgm.-Kraus-Str. 4
6. Kuehne, Rudolf · Bgm.-Kraus-Str. 8
7. Eichinger, Claudia · Bgm.-Kraus-Str. 37
8. Altermann, Jacqueline · Bgm.-Kraus-Str. 2
9. Sachs, Christian · Bgm.-Kraus-Str. 6
10. Wengler, Adrian · Bgm.-Kraus-Str. 29
11. Wenzel, Gabriele · Waldstr. 14
12. Heberl, Alfred · Bgm.-Kraus-Str. 25

1 Ersatzvertreter:

1. Graul, Rudolf · Bgm.-Kraus-Str. 2

Wahlbezirk 13

Nicht in den Wohnanlagen der
Genossenschaft wohnende Mitglieder

31 Vertreter:

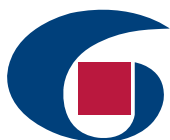
1. Kardinal, Angelika · Gollierstr. 56
2. Kühberger, Robert · Wugg-Retzer-Str. 4
3. Di San Carlo, Doris · Kazmairstr. 14
4. Christmann-Bötte, Helga · Nebelhornstr. 17
5. Edlböck, Robert · Nebelhornstr. 57
6. Christmann, Karin · Nebelhornstr. 45
7. Broich, Johanna · Nebelhornstr. 33
8. Michler, Eva-Maria · Carlamaria-Heim-Str. 8
9. Föhr, Wolfgang · Nebelhornstr. 27
10. Poltinger, Beatrice · Flemingstr. 135
11. Mayer, Elfriede · An der Rehwiese 15
12. Blüml, Gabriele · Barthstr. 15
13. Pfaffenberger, Erich · Hofbrunnstr. 110
14. Hafner, Hugo · Bernaysstr. 36a
15. Ilg, Friedrich · Westendstr. 14,
87642 Trauchgau Halblech
16. Krammel, Marielle · Wolfratshauer Str. 94d
17. Hofer, Jürgen · Isartalstr. 30
18. Ortner, Erwin · Otkerstr. 38
19. Böllner, Irene · Wirtsbreite 1, 85635 Höhenkirchen
20. Reindl, Martin · Anglerstr. 19A
21. Dr. Holmer, Wolfgang · Josef-Thiel-Weg 16,
82216 Maisach
22. Eckardt, Barbara · Zur Scheierlmühle 6, 85221 Dachau
23. Karademir, Turgay · Reibersdorf 1a, 84419 Schwindegg
24. Klugherz, Ludwig · Lilienthalstr. 36a, 85579 Neubiberg
25. Anft, Michael · Postweg 8, 82008 Unterhaching
26. Horstmann, Bernd · Rosenheimer Landstr. 21,
85521 Ottobrunn
27. Schade, Bruno · Schochenbergstr. 12
28. Steinhart, Thomas · Wilhelmshavnerstr. 16
29. Schweiger, Petra · Schmotzenbreite 11a,
82057 Icking
30. Stöcker-Parnian, Barbara · Fraunhoferstr. 24
31. Siebauer, Bastian · Aschheimer Str. 3a,
85774 Unterföhring

Keine Ersatzvertreter

Die WGMW gedenkt der 55 verstorbenen Mitglieder



Baumüller, Renate	06.01.2017	Kattan, Regina	03.07.2017
Keck, Karlheinz	10.01.2017	Schmid, Josef	05.07.2017
Gerbl, Otto	12.01.2017	Weidler, Eberhard	10.07.2017
Jäger, Franz	17.01.2017	Kellermann, Heinrich	11.07.2017
Borowski, Maria	30.01.2017	Riegler, Helmut	18.07.2017
Leichtenstern, Roswitha	31.01.2017	Angerer, Rudolf	20.07.2017
Ruthmann, Ulrike	02.02.2017	Tschuschner, Adnan	25.07.2017
Geier, Erwin	06.02.2017	Hager, Helene	26.07.2017
Sigl, Frieda	11.02.2017	Jakobsmeier, Helena	01.08.2017
Edelmann, Anni	12.02.2017	Wolf, Helmut	11.08.2017
Lübke, Marina	14.02.2017	Lechner, Ulrich	13.08.2017
Kreuzer, Theresia	15.02.2017	Hollböck, Silvio	15.08.2017
Schaub, Jürgen	19.02.2017	Baader, Helmut	23.08.2017
Schumann, Judith	08.03.2017	Gabriel, Hildegard	26.08.2017
Barna, Peter	28.03.2017	Spring, Walter	06.09.2017
Roth, Irmgard	01.04.2017	Schmid, Gertraud	11.09.2017
Biermaier, Max	04.04.2017	Winklhofer, Albert	29.09.2017
Kiesbauer, Reinhard	21.04.2017	Steinbeißer, Theresia	11.10.2017
Zwickl, Erna	08.05.2017	Seidl, Anna	18.10.2017
Miethaner, Helga	17.05.2017	Rupflin, Hans-Georg	19.10.2017
Ziegler, Michael	17.05.2017	Pryszcz, Richard	30.10.2017
Brandl, Josef	30.05.2017	Moskowellis, Josefa	11.11.2017
Alber, Hansjörg	31.05.2017	Schneidhuber, Melitta	11.11.2017
Eps, Paula	08.06.2017	Neumann, Günter	29.11.2017
Hempe, Maria	13.06.2017	Handschuh, Heinrich	05.12.2017
Mayer, Erika	15.06.2017	Hübler, Eugen	06.12.2017
Frisch, Guenther	22.06.2017	Eimer, Reinhard	16.12.2017
Motzbäuchel, Adalbert	22.06.2017		



**Wohnungsgenossenschaft
München-West eG**

Tulbeckstr. 44 • 80339 München
Tel.: +49/89502008-0 • Fax.: +49/89502008-88
E-Mail: info@wg-mw.de
<http://www.wg-mw.de>