



Wohnungsgenossenschaft München-West eG

# Geschäftsbericht 2018



## Inhalt

Vorwort	3	Gewinn- und Verlustrechnung 2018	14
Lagebericht 2018	5	Anhang zum Jahresabschluss	15
Bericht des Aufsichtsrates	10	Erläuterungen zum Jahresabschluss	16
Bilanz 2018	12	Liste der Vertreterinnen und Vertreter	28
		Gedenken an verstorbene Mitglieder	31



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

in Deutschland existieren rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, die einen Bestand von über zwei Millionen Wohnungen bewirtschaften. Diese Genossenschaften leisten damit einen erheblichen Beitrag zur guten Wohnraumversorgung in unserem Land. Viele dieser Unternehmen garantieren die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bereits seit mehr als einem Jahrhundert.

In den aktuellen politischen Diskussionen über explodierende Mieten oder zunehmende Wohnungsknappheit sind Wohnungsgenossenschaften als Lösungsmodell allerdings eher selten zu finden. Vielleicht ist es nicht hinreichend bekannt wie Wohnungsgenossenschaften, insbesondere in den Ballungsgebieten wie München, breite Bevölkerungsschichten mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum versorgen? Sie unterwerfen sich dabei nicht dem Ziel, maximale Gewinne zu erzielen, sondern sie erfüllen gegenüber ihren Mitgliedern den Förderauftrag.

In einer Genossenschaft profitieren nur die Mitglieder und keine weiteren Anteilseigner. Sicheres Wohnen wird über das lebenslange Nutzungsrecht garantiert. Dabei entscheidet jedes Genossenschaftsmitglied selbst, wie lange es in einer Wohnung wohnt. Die Sorge vor Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht. Investitionen werden wirtschaftlich, nachhaltig und solide umgesetzt. Erzielte Gewinne bleiben im Unternehmen und kommen den Mitgliedern zugute.

Auf den ständigen Wandel, von dem das Wohnen natürlich auch betroffen ist, reagieren Genossenschaften. Sie verändern sich und entwickeln sich weiter. Dabei sind die Interessen der Mitglieder stets ausschlaggebend, denn sie sind nicht nur die Nutzer der angebotenen Wohnungen, sondern gleichzeitig die Eigentümer der Genossenschaft.

Mit den Konzepten zum generationengerechten Wohnen erfüllt unsere Wohnungsgenossenschaft München-West eG diese Ziele seit mehr als einem Jahrhundert erfolgreich für ihre Mitglieder. Unabhängig von den vielfältigen politischen Diskussionen und Ideen werden wir diesen bewährten Weg gemeinsam mit unseren Mitgliedern und für unsere Mitglieder fortsetzen und ausbauen. Damit garantieren wir die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auch in Zukunft.

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG



Paul Auer



Jörg Gröpke



Thomas Schimmel



Doris Schüle-Wolfsfellner



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell

Unsere Wohnungsgenossenschaft mit Sitz in München wurde 1911 gegründet und bewirtschaftet heute einen eigenen Immobilienbestand von 3.361 Wohnungen und 77 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von über 222.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin gehören 1.634 Garagen und Stellplätze zum Bestand, der sich über die Münchner Stadtgebiete Schwanthalerhöhe, Sendling-Westpark, Fürstenried und Blumenau, sowie die Gemeinde Eichenau im Landkreis Fürstentum verteilt.

Die Wohnungsgenossenschaft München-West eG (WGMW) ist unter der Registernummer GnR 215 beim Amtsgericht München eingetragen.

Zu den Geschäftsfeldern der WGMW zählen die Vermietung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Stellplätzen, die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands, der Neubau von Wohnimmobilien für den Eigenbestand und im geringeren Umfang die Wohneigentumsverwaltung. Hierbei steht die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft im Mittelpunkt der Geschäftsaktivität.

Das Jahresergebnis 2018 liegt bei leicht gestiegenen Umsätzen und aufgrund von geringeren, aber im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohen Instandhaltungsaufwendungen für den eigenen Immobilienbestand mit 3.056,3 T€ über dem Wert des Vorjahres (-60,9 T€).

### Ziele und Strategien

Die Geschäftspolitik der Wohnungsgenossenschaft München-West eG ist auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Die Bestandswohnungen sind keine Spekulationsobjekte und werden dauerhaft im Eigenbestand gehalten. Die Mieten werden unter Beachtung des genossenschaftlichen Förderauftrags für die Mit-

glieder nach betriebswirtschaftlichen Kriterien so kalkuliert, dass eine nachhaltige Kostendeckung gewährleistet ist.

Unter Beachtung dieser geschäftspolitischen Grundsätze wird sich die WGMW aufgrund der in München sehr hohen Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem nach zeitgemäß ausgestatteten, bezahlbaren Bestandswohnungen – weiterhin auch dem Neubau von Wohnraum widmen.

Als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen hat die WGMW eine besondere Verantwortung für den Erhalt, die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände, sowie für die laufende Verbesserung des Wohnumfeldes. Deshalb ist es eine sehr wesentliche Aufgabe, die Attraktivität des Wohnungsbestands durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beizubehalten und weiter zu verbessern. Unser seit Jahren hohes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wird über den Berichtszeitraum hinaus fortgesetzt.

Für das neue Geschäftsjahr 2019 erwartet die WGMW einen Umsatz von rund 25 Mio. €.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/19 weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland gewachsen, im Jahr 2018 um 1,5%. Damit handelt es sich um die längste Aufschwungphase seit der Wiedervereinigung. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Anstieg von 2,2% ist jedoch ein Rückgang der Wertschöpfung zu verzeichnen, der insbesondere aus den letzten Jahresquartalen resultierte.

Für 2019 wird aufgrund der hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen, dem Boom auf dem Arbeitsmarkt, der robus-

ten Binnennachfrage und der Überschüsse in den öffentlichen Haushalten ein weiterer Anstieg des BIP prognostiziert. Aufgrund der weltweiten Entwicklungen durch beispielsweise Handelskonflikte und den Brexit wird jedoch von einem Wachstumsrückgang ausgegangen.

Auch im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum war mit +2,1% sogar kräftiger als in Deutschland.

Der deutsche Arbeitsmarkt verzeichnete 2018 einen weiteren Höhenflug. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Berichtsjahr den höchsten Stand seit 1991. Der Anstieg fand hauptsächlich im Bereich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten statt. Damit das Erwerbspersonenpotenzial in Zukunft nicht schrumpft und der bereits an vielen Stellen vorhandene Fachkräftemangel nicht weiter steigt, ist eine Zuwanderung von erwerbsfähigen Personen nach den Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in den kommenden Jahren erforderlich.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus den Segmenten Konsum und Investitionen. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr.

Die Bruttoinvestitionen legten im Vorjahresvergleich um 4,8% zu. Die darin enthaltenen Bauinvestitionen erhöhten sich um 3,0%, wobei sich das Segment Wohnungsbau mit 3,7% wie in den Vorjahren überdurchschnittlich entwickelte. In den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das weiterhin günstige Zinsumfeld für Fremdfinanzierungen, die sehr vorteilhaften Arbeitsmarktentwicklungen und die in der letzten Zeit ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnraum 2019 hochhalten. Zusätzlich wird die Nachfrage durch Zuwanderungen und Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands gerade in den Ballungs- und Mittelzentren befördert.

Angesichts dieser Aussichten gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an ihre



Grenzen, die inzwischen bereits deutlich über den Spitzen nach der Wiedervereinigung liegt. Diese hohe Kapazitätsauslastung hat bereits zu deutlichen Preissteigerungen sowohl im Neubau-, als auch im Bestandserhaltungsbereich und damit zum stärksten Preisanstieg seit über 10 Jahren geführt. Es ist zu erwarten, dass der Preisauftrieb bei den Baupreisen die Nachfrage nach Bauleistungen trotz einer zunehmenden Anzahl von Wohnungsbau-genehmigungen etwas bremsen wird. Die Folge wären geringere Fertigstellungszahlen, wodurch sich die von Wohnungsmangel geprägte Situation in vielen Großstädten in Deutschland weiter verschärfen würde.

In München sind die Kauf- und Mietpreise 2018 nach den Auswertungen der Landeshauptstadt weiter gestiegen. München liegt damit nach wie vor an der Spitze der deutschen Großstädte. Diese Entwicklung führt zu einer ungebrochenen erheblichen Nachfrage nach bezahlbaren und bedarfsgerechten Mietwohnungen im Stadtgebiet und den umliegenden Landkreisen. Trotz der umfangreichen Investitionen in den Wohnungsneubau in München ist davon auszugehen, dass sich diese Situation mittelfristig nicht verändern wird.

## Geschäftsverlauf

In Metropolen wie München haben Wohnungsgenossenschaften eine wichtige, stabilisierende und für den sozialen Frieden sorgende Funktion. Der Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags für die Mitglieder der WGMW ist damit eine besonders wichtige Aufgabe. Die WGMW ist diesem Auftrag im Berichtszeitraum insbesondere mit der laufenden sorgfältigen Instandsetzung der eigenen Wohnungsbestände, dem Wohnungsneubau und dem Erhalt der stabilen und tragbaren Mietpreisstruktur nach-

gekommen. Das Geschäftsjahr 2018 verlief deshalb für die WGMW wiederum erfolgreich.

Mit einem eigenen Immobilienbestand von 3.361 Wohnungen mit rund 217.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 77 gewerblichen Einheiten mit über 5.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 1.634 Garagen, Tiefgaragen- und Kfz-Abstellplätzen ist die WGMW das größte genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in München.

Mit der Fertigstellung des Neubaus in Fürstenried Anfang 2019, der im Berichtszeitraum planmäßig weitergebaut wurde, wird der eigene Bestand um 48 Wohneinheiten und 152 Tiefgaragenplätze wachsen. Darüber hinaus führte die WGMW im Jahr 2018 erfolgreiche Ankaufverhandlungen für den Erwerb eines Bestandsgebäudes mit 32 Wohneinheiten im Münchner Bezirk Schwanthalerhöhe. Dieser Ankauf wird im Jahr 2019 vollzogen und damit den Eigenbestand weiter vergrößern.

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

Im Geschäftsjahr 2018 investierte die Genossenschaft insgesamt 16,9 Mio. € in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Damit lagen die Ausgaben unter den Investitionen des Vorjahres, in dem die WGMW 19,5 Mio. € in die Bestände und den Neubau investiert hatte.

Das Geschäftsjahr 2018 zeigt erneut eine geordnete wirtschaftliche Lage der WGMW. Dieses wird anhand der Bilanzsumme von 151,8 Mio. €, der Eigenkapitalquote von 56% und einem Jahresüberschuss von 3,05 Mio. € deutlich. Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres deshalb 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 fand in Zusammenarbeit mit dem Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V., eine zusätzliche Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Mitglieder statt.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss von 3,056 Mio. € ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes. Der Anstieg gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres (-61 T€) ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse (+700 T€) und geringe Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestands (-3,1 Mio. €) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtsjahr von 23,6 Mio. € auf 24,3 Mio. € aufgrund höherer Mieterlöse (+362,4 T€) und Umlagen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung (+317,6 T€).

Die durchschnittliche Grundmiete im eigenen Wohnungsbestand belief sich zum Bilanzstichtag auf 6,17 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,00 €/m<sup>2</sup>). Für wertverbessernde Maßnahmen werden Mietzuschläge erhoben. Unter Berücksichtigung dieser Zuschläge beträgt die Durchschnittsmiete pro Wohnung im Berichtsjahr 6,48 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,35 €/m<sup>2</sup>).

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung des eigenen Immobilienbestands lagen mit 6,7 Mio. € unter dem Wert des Vorjahres (9,8 Mio. €) und unter dem Planwert von 9,9 Mio. €. Diese Abweichung von der Planung ist auf geringere Ausgaben für notwendige, unplanbare Maßnahmen und erforderliche Leerwohnungsinstandsetzungen zurückzuführen, als auch auf strategische Entscheidungen zur Verschiebung oder Neuausschreibung von geplanten Maßnahmen aufgrund der erheblichen Kapazitätsauslastung im Baugewerbe.

Weitere wesentliche Bestandteile des Betriebsergebnisses sind der Zinsaufwand mit 1,29 Mio. € (Vorjahr: 1,08 Mio. € / Prognose: 1,29 Mio. €), die Abschreibungen mit 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. € / Prognose: 3,5 Mio. €) und der Personalaufwand mit 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. € / Prognose: 3,6 Mio. €).

Die Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft München-West eG ist gut.

## Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital konnte um 4,0 Mio. € auf 84,9 Mio. € (Vorjahr: 80,9 Mio. €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich aufgrund der Aufnahme von langfristigen Fremdmit-

teln von 57% auf 56%. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,7% (Vorjahr: 0%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Der Anteil der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel an der Bilanzsumme beträgt 37%. Die WGMW vereinbart in der Regel die Zinsen für langfristige Darlehen mit Laufzeiten von mindestens 10 Jahren. Rund 80% der vorhandenen Dauerfinanzierungsmittel verfügen zum Bilanzstichtag noch über eine verbleibenden Zinsbindungsdauer von mehr als 5 Jahren.

Im Berichtszeitraum wurden für die Neubausmaßnahme FOA Fremdmittel in Höhe von 7,8 Mio. € abgerufen. Unter Beachtung der planmäßigen Tilgungsleistung in Höhe von 2,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf 50,8 Mio. € (Vorjahr 46,0 Mio. €). Der Zinsaufwand für Objektfinanzierungsmittel erhöhte sich im Betrachtungszeitraum aufgrund der Neuvaluierungen auf 717 T€ (Vorjahr: 643 T€).

Der Finanzmittelbestand stieg zum 31.12.2018 um 2,8 Mio. € auf 19,3 Mio. €. Diese Mittel werden in den Folgejahren planmäßig für den Grundstücksankauf, den Neubau und Investitionen in den Bestand verwendet. Zusätzlich stehen weitere Bausparguthaben zur Verfügung.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 8.098,2 T€ (Vorjahr: 4.313,1 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -10.057,9 T€ (Vorjahr: -9.600,7 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 4.720,3 T€ (Vorjahr: 1.657,0 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2.760,6 T€.

Die Liquiditäts- und Finanzlage der WGMW ist jederzeit geordnet und zufriedenstellend. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Es stehen ausreichende Eigenmittel für den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestands sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung. Für weitergehende Bedarfe sind ausreichende Beleihungsreserven vorhanden.

Entsprechend der Finanzplanung entwickelte sich die Liquiditätslage planmäßig. Die Finanzierung der Investitionen 2019 ist gesichert. Das eing geplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag ist die Bilanzsumme auf 151,7 Mio. € (Vorjahr 141,5 Mio. €) gestiegen, was im Wesentlichen auf Zugänge durch den Neubau FOA (+10 Mio. €) in Fürstenried und

einen Anstieg der flüssigen Mittel (+3,0 Mio. €) zurückzuführen ist. Dem stehen insbesondere planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,4 Mio. € gegenüber.

Das Anlagevermögen stieg zum Geschäftsjahresende auf 121,3 Mio. € (Vorjahr: 114,4 Mio. €). Dieses entspricht einem Anteil von 80% an der Bilanzsumme (Vorjahr: 81%). Die langfristigen Anlagen sind durch Eigenkapital, Dauerfinanzierungsmittel und langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 442 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 457 €/m<sup>2</sup>). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 228 €/m<sup>2</sup> gegenüber (Vorjahr 206 €/m<sup>2</sup>).

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Das sehr große Interesse der Mitglieder an den genossenschaftlichen Mietwohnungen ist an den weiterhin sehr niedrigen Fluktuations- und Leerstandsquoten zu erkennen. Im Berichtszeitraum betrug die Wohnungswechselrate 4,3% (Vorjahr: 4,6%), die durchschnittliche Leerstandsquote lag im Jahresverlauf bei 0,4% (Vorjahr: 0,3%).

Im Zusammenhang mit den außergewöhnlichen Belastungen durch den Wohnungsneubau FOA im Bestand der Wohnanlage Fürstenried wurden den direkt angrenzenden Nutzern Mietnachlässe gewährt. Die Mietminderungen beliefen sich 2018 auf 46 T€ (Vorjahr: 69 T€). Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von 0,8% auf 0,7% der Jahressollmiete reduziert.

Die Mietausfallquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 0,6% unter dem Vorjahreswert von 0,9% und damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Als bestandsorientiertes Wohnungsunternehmen besteht eine besondere Verantwortung für den Erhalt der eigenen Wohnungsbestände.



Auf der Grundlage von mittelfristigen Investitionsplänen wird das jährliche Investitionsprogramm ermittelt und fortgeschrieben. Das seit Jahren hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau wurde auch im Berichtsjahr weiter fortgeführt. Mit 6,7 Mio. € lag die Investitionssumme zwar unter dem Wert des Vorjahres (9,8 Mio. €), jedoch war dieses von der Durchführung der sehr umfangreichen Sanierungsmaßnahme in der Wohnanlage Eichenau geprägt.

Die WGMW hat damit in den letzten zehn Jahren (2009 – 2018) insgesamt 68 Mio. € für Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestands ausgegeben. Dieses entspricht einem durchschnittlichen Wert von 31 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Jahr.

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 engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft stellen mit ihren Fähigkeiten die Grundlage für den Erfolg der WGMW. Viele von ihnen sind selbst Mitglieder unserer Genossenschaft und wohnen in den Bestandsanlagen.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren bei der WGMW insgesamt 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 51) beschäftigt. Hierunter befinden sich sechs Teilzeitbeschäftigte und

eine Auszubildende. Die Zahl der gewerblichen Arbeitnehmer im Bereich Hausmeister / Regiebetrieb blieb mit 22 Personen im Vergleich zum Vorjahr konstant. Über alle Angestellten belief sich die Zugehörigkeitsdauer im Jahr 2018 auf durchschnittlich 10 Jahre.

### Mitglieder

Die WGMW zählte zum Ende des Geschäftsjahres 4.840 Mitglieder (Vorjahr: 4.794 Mitglieder). Das Interesse an einer Mitgliedschaft bzw. an einer genossenschaftlichen Mietwohnung war auch im vergangenen Jahr unverändert hoch. Die Nachfrage übersteigt die Zahl der jährlich zur Verfügung stehenden frei finanzierten Wohnungen bei Weitem, weshalb der Zugang zur Mitgliedschaft seit Jahren auf den Kreis der direkten Mitgliedsangehörigen beschränkt werden musste.

Die gezeichneten Geschäftsanteile sind zum 31.12.2018 auf 110.508 gestiegen (Vorjahr: 102.673).

### Umwelt

Dem schonenden Umgang mit den Ressourcen wird bei der WGMW eine hohe Bedeutung beigemessen. Die aktuelle Neubaumaßnahme in Fürstenried wird deshalb nach den Kriterien zur Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NahWoh-Zertifizierung) errichtet. Mit der Beteiligung an der ersten Münchner Energiegenossenschaft »Isarwatt eG« wird seit 2017 das Ziel verfolgt, die Sektoren Energie und Mobilität in einen nutzer- und umweltfreundlichen Zusammenhang zu bringen. Dabei soll ein dauerhafter Beitrag zur Reduzierung des fossilen Energieverbrauchs durch dezentrale und hocheffiziente Erzeugungs- und Verteilungsstrukturen erreicht werden. Mit der Inbetriebnahme eines ersten Blockheizkraftwerkes 2019 gemeinsam mit der »Isarwatt eG« erfolgt hierzu ein wichtiger Schritt.

### Soziales Engagement

Zum guten Wohnen bei der WGMW gehört seit 15 Jahren die enge Zusammenarbeit der Genossenschaft mit dem »Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.«.

Über vielfältige soziale Zusatzangebote, die der Verein mit eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, aber insbesondere über viele ehrenamtlich tätige Mitglieder erbringt, werden dauerhaft Nachbarschaften stabilisiert und das

Zusammenleben in den Wohnanlagen der WGMW gefördert und unterstützt.

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

Zur Erfüllung des Satzungsauftrages und zur Stärkung der Mitgliederförderung besteht seit über einem Jahrzehnt eine enge Kooperation mit dem Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.

Weiterhin ist die WGMW an den Genossenschaften GIMA eG (Genossenschaftliche Immobilien-Agentur) und Isarwatt eG in München beteiligt

### Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### Prognosebericht

Die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags bleibt auch im Geschäftsjahr 2019 das übergeordnete Ziel der Geschäftspolitik. Aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Bedingungen am Standort München ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen und ganz besonders nach genossenschaftlichem Wohnraum anhaltend hoch bleiben wird.

Diese Rahmenbedingungen wird die WGMW dazu nutzen, weiterhin intensiv in den eigenen Wohnungsbau zu investieren und den Wohnungsneubau zu verstärken. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen dafür wurden geschaffen, so dass alle Investitionen solide finanzierbar sind.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin niedrigen Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung der Neubaumaßnahmen, Instandhaltungen und Modernisierungen rechnet die WGMW für 2019 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 25 Mio. €. Aufgrund des erhöhten Planansatzes um 3,1 Mio. € auf 9,8 Mio. € gegenüber den Instandhaltungskosten 2018 wird für das Geschäftsjahr



2019 ein Jahresergebnis von etwa 300,0 T€ prognostiziert.

## Risikobericht

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

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestands werden die Position der Genossenschaft auf dem Münchner Wohnungsmarkt weiter festigen. Dazu wird gleichfalls die prognostizierte Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in München beitragen. Längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstandszeiten werden durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten oder durch strategische Entscheidungen im Rahmen einer Liegenschaftsentwicklungsmaßnahme verursacht.

Die WGMW setzt ein Risikomanagementsystem zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken ein, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein können. Das System orientiert sich an der Größe des Unternehmens. Das Frühwarnsystem umfasst die Beobachtung der regionalen Marktentwicklung, die Analyse wesentlicher Indikatoren zum bewirtschafteten Wohnungsbestands und der Mitgliederstruktur, sowie etwaige Risiken im Bereich der Finanzierung. Wesentliche Controllinginstrumente sind insbesondere langfristige Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne.

Die überdurchschnittliche Entwicklung des Wohnungsneubaubereichs führt die Bauwirtschaft zunehmend an die Grenze ihrer Auslastung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum werden Investitionen in den Bestand und den Neubau zu einer unverändert

starken Kapazitätsauslastung im Baugewerbe führen, wodurch bereits ein deutlicher Preisauftrieb zu verzeichnen ist. Durch die nach wie vor historisch niedrige Zinssituation drängen Investoren ungebremst auf den Immobilienmarkt. Die Kosten für Grundstücke sind daher in den letzten Jahren ebenfalls weiter gestiegen. Diese Entwicklung kann die von der WGMW geplanten Neubau- und Bestands-sanierungsmaßnahmen beeinträchtigen. Neubauprojekte zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren, bleibt daher in Zukunft herausfordernd.

## Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte nutzt die WGMW nicht.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt über eine konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung werden notwendige Liquiditätspläne erstellt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungsmittel. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mit langen Laufzeiten über mindestens zehn Jahre festgeschrieben. Über diese Bevorzugung von langfristigen, festverzinslichen Kreditverträgen erlangt die WGMW die notwendige Planungssicherheit, um Finanzierungsrisiken aufgrund von Zinsschwankungen zu begegnen.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem nach zeitgemäßen und bezahlbaren Bestandswohnungen – ist auf dem für die



WGMW relevanten Markt in München nach wie vor sehr groß. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die positive Bevölkerungsentwicklung in München werden weiter anhalten. Daraus ergeben sich in Kombination mit dem günstigen Zinsumfeld sehr gute Wachstums- und Entwicklungschancen für unsere Genossenschaft.

Das Risikomanagement der Genossenschaft besteht aus laufenden Prozessen, die Risikopositionen erfassen und Risikoänderungen identifizieren. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es der WGMW, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

Aufgrund der umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den zurückliegenden Jahren sowie der regelmäßigen Anpassung der Nutzungsentgelte geht die WGMW von einer positiven künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft aus. Die Nachfrage nach unserem genossenschaftlichen Wohnraum bleibt nach der Einschätzung des Vorstands nachhaltig gesichert. Die WGMW wird dem entsprechend ihre auf die Bedürfnisse der Mitglieder ausgerichtete Geschäftspolitik fortsetzen.

München, 29. Mai 2019  
Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

## Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern

Die ordentliche Vertreterversammlung hat am 12.07.2018 die turnusmäßige Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern durchgeführt. Für drei Jahre wurden Herr Dr. Christian Erlacher, Herr Florian Poxleitner und Herr Markus Stummbaum wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

## Vertreterversammlung

Als dritte Amtshandlung fassten die Vertreter am 12.07.2018 mehrheitlich alle notwendigen Beschlüsse. Die nächsten Vertreterwahlen finden im Jahr 2020 statt.

## Aufsichtsratssitzungen

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Vertreterversammlung am 21.07.2018, wählte der Aufsichtsrat Herrn Johann Hien erneut zum Vorsitzenden und Herrn Markus Stummbaum wieder zu seinem Stellvertreter. Auch wurden zum Schriftführer Herr Michael Maier und zu seinem Stellvertreter Herr Thomas Lihou wieder gewählt. Der Wohnungsausschuss, Prüfungsausschuss und Bauausschuss wurden gebildet und besetzt.

In der Sitzung am 19.09.2018 wurde ausführlich im Aufsichtsrat über die geplante Liegenschaftsentwicklung Forstenrieder Allee beraten und ein Beschlussvorschlag zur Bestandswohnanlage Fürstenried (FoA II) vorbereitet.

## Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand bei der Erfüllung des genossenschaftlichen satzungsmäßigen Auftrages zu unterstützen. Dazu begleitet, kontrolliert und berät er ihn bei der strategischen Ausrichtung der Geschäftspolitik. Dieser Aufgabe ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 in vollem Umfang nachgekommen. Die laufenden Geschäfte der Genossenschaft liegen in der Verantwortung des Vorstandes.

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

Zum Beispiel erfolgte die Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2017 einschließlich Gewinnverteilungsvorschlag, die Beratung und Beschlussfassung über den Lagebericht einschließlich einer kurzen Erfolgsanalyse, die Soll-Ist-Analyse 2017, die 10-Jahres-Finanzplanung sowie die Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme 2019 bis 2023 und das zugehörige Budget.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung durch die Prüfer des Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Bayern, wurde entgegengenommen. Die Prüfer stellten bei ihrer Prüfung keinerlei Beanstandungen fest. Diesem Urteil schließt sich der Aufsichtsrat an.

Im Zentrum der Aufsichtsratsstätigkeiten stand auch 2018 wieder das Neubauprojekt Fürstenried, die Ausschreibungen genossenschaftlicher Grundstücke bzw. geplanter Neubauprojekte in Freiham und die geplanten Erweiterungen im Bestand, um neuen Wohnraum zu schaffen.

Auch wurde der mögliche Ankauf einer Bestandsimmobilie im Westend beraten.

## Ausschusssitzungen Prüfungsausschuss

In zwei Sitzungen am 19.04. und 13.11.18 hat der Prüfungsausschuss die Kasse / Kontostände geprüft, beschäftigte sich mit Reparatur- und Wartungsabkommen der Handwerksbetriebe; Vorgängen der Heizkostenschätzung bzw. Ablesungen dieser Firmen und deren Verträge.

Die Sicherstellung der Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft bei längerem Ausfall von Schlüsselpositionen als Teil des Risikomanagements wurde besprochen.

## Wohnungsausschuss

Der Wohnungsausschuss tagte am 10.04.2018, hat die aktuellen Wohnungsvergaben und Vormerkungen geprüft und konnte sich von der Richtigkeit der Vergaben überzeugen. Unregelmäßigkeiten konnten dabei nicht festgestellt werden. Es bestätigt sich auch dieses Jahr wieder, dass die Zahl der Wohnungsvergaben mit den Vormerkungen nicht Schritt halten können und die Genossenschaft

daher ihre Bemühungen zur Schaffung neuen Wohnraums fortsetzen muss. Das Wohnungsaustauschangebot konnte leider bisher nur mit einem Wohnungswechsel durchgeführt werden.

Weiter wurden die Vormerkungen der Garagen/Stellplätze geprüft. Auch hier kommt es zu sehr langen Wartezeiten.

## Bauausschuss

Eine reine Bauausschusssitzung wurde 2018 nicht durchgeführt. Dafür waren die Neubautemen ständige Begleiter in fast allen Sitzungen 2018 mit dem Aufsichtsrat und Vorstand. Bei den Sitzungen wurde stets der aktuelle Baustand und Kostenrahmen kontrolliert.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war beständig und in jeder Hinsicht transparent, zielgerichtet und konstruktiv. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge und beteiligte ihn an allen wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen.

Die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat fanden regelmäßig statt.

## Klausurtagung

Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand vom 16.-17.3.2018 eine gemeinsame Klausurtagung durchgeführt. Dabei haben Aufsichtsrat und Vorstand die Zielsetzungen von 2011 überprüft und weiterentwickelt wie

- Erhöhung um 400 WE,
- Pflege und Verbesserung des vorhandenen Bestandes,
- Weiterentwicklung einer Generationengerechten Wohnraumnutzung,
- Nachhaltige Optimierung der Lebensräume in den Beständen und im direkten Wohnumfeld der Mitglieder,
- Stärkung der Beteiligungsstruktur

## Vertretergespräche

Die Vertreter- und Mitgliedergespräche der jeweiligen Wahlbezirke haben 2018 wieder in gewohnter Weise stattgefunden, dabei waren immer Aufsichtsräte mit anwesend.

- Mit den Aufsichtsratssitzungen, Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, Ausschusssitzungen, Vertretergesprächen und Klausurtagung waren es 24 Sitzungstermine in der Anzahl. Zu allen Sitzungen und Ausschüssen liegen Niederschriften vor.

## Aufsichtsratsbudget

Das im Jahre 2014 von der Vertreterversammlung beschlossene jährliche Aufsichtsratsbudget in Höhe von 25.000 Euro wurde auch 2018 mit 21.650,-€ nicht ausgeschöpft.

## Jahresabschluss 2018

Der Jahresabschluss 2018 und der Lagebericht für 2018 wurden vom Vorstand aufgestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 29.05.2019 von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

## Abstimmungsvorschlag an die Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung 2019 wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Lagebericht und Jahresabschluss 2018 zuzustimmen und über die Gewinnverteilungsempfehlung abzustimmen. Außerdem wird vorgeschlagen Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

## Aufsichtsratswahl 2019

Nach der Satzung scheidet turnusmäßig zur Vertreterversammlung 2019 Frau Daniela Groß, Herr Michael Maier und Herr Christian Pipo aus. Drei Aufsichtsratsposten müssen turnusmäßig wiederbesetzt werden. Herr Michael Maier und Herr Christian Pipo stellen sich zur Wiederwahl.

## Verein Generationengerechtes Wohnen

Ausgesprochen positiv sieht der Aufsichtsrat die Entwicklung des Vereins, der sich im Juli 2004 gegründet und im Jahre 2019 sein 15-jähriges Bestehen hat. Es zeigt sich, dass der Verein für unser Zusammenleben in der Genossenschaft sehr wichtig ist. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden für den Vorstand des Ver-

eins für die anstehende Wahl im Jahr 2019 Frau Schüle-Wolfellner aus dem Vorstand und erneut Frau Kleßinger aus dem Aufsichtsrat vorgeschlagen.

## 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 allen 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.

München, den 29.05.2019

**Johann Hien**

Aufsichtsratsvorsitzender

**Markus Stummbaum**

stv. Aufsichtsratsvorsitzender

**Daniela Groß, Monique Kleßinger,  
Dr. Christian Erlacher, Thomas Lihou,  
Michael Maier, Christian Pipo, Florian  
Poxleitner**

# Jahresabschluss zum 31.12.2018

## Bilanz – Aktiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>I. Anlagevermögen</b>		
<i>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	877,35	1.712,74
<i>B. Sachanlagen</i>		
Grundstücke mit Wohnbauten	98.460.552,98	101.695.185,95
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.072,01	1.072,01
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.993,69	455.728,57
Anlagen im Bau	22.265.459,51	12.231.770,55
Bauvorbereitungskosten	177.952,43	26.619,46
	121.296.030,62	114.410.376,54
<i>C. Finanzanlagen</i>		
Andere Finanzanlagen	6.500,00	6.500,00
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
<i>A. Andere Vorräte</i>		
Unfertige Leistungen	6.470.651,01	6.223.492,62
Andere Vorräte	961,52	1.923,04
	6.471.612,53	6.225.415,66
<i>B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	33.095,78	40.398,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.555,17	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	109.452,43	43.086,56
	145.103,38	83.485,36
<i>C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.304.648,17	16.544.034,08
Bausparguthaben	4.531.691,62	4.256.132,75
	23.836.339,79	20.800.166,83
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.013,89	4.798,43
	3.013,89	4.798,43
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.759.477,56</b>	<b>141.532.455,56</b>

## Bilanz – Passiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>I. Eigenkapital</b>		
<i>Geschäftsguthaben</i>		
a) der m. Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	170.720,00	144.640,00
b) der verbleibenden Mitglieder	17.622.240,00	16.347.360,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	140.800,00	27.360,00
	17.933.760,00	16.519.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 59.040,00 (Vorjahr € 80.320,00)		
<i>Kapitalrücklage</i>	126.474,61	122.154,61
<i>Ergebnisrücklagen</i>		
a) Gesetzliche Rücklage	3.979.090,20	3.673.456,20
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 305.634,00 (Vorjahr € 0,00)		
b) Andere Ergebnisrücklagen	62.194.940,73	60.200.574,73
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.994.366,00 (Vorjahr Entnahme aus Rücklage - € 666.534,70)		
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 0,00)		
	66.174.030,93	63.874.030,93
<i>Bilanzgewinn</i>	756.339,94	605.548,80
<b>II. Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	5.738.865,00	5.052.637,00
Steuerrückstellung	19.821,68	2.686,92
Sonstige Rückstellungen	463.211,91	707.004,68
	6.221.898,59	5.762.328,60
<b>III. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.349.860,37	33.119.622,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.516.913,49	12.847.354,38
Erhaltene Anzahlungen	6.478.558,98	6.378.716,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.917,54	97.890,99
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.881,75	5.156,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.993.531,03	2.073.747,37
Sonstige Verbindlichkeiten	63.124,48	68.907,69
– davon aus Steuern: € 66,50 (Vorjahr: € 4.263,60)		
	60.502.787,64	54.591.396,86
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	44.185,85	57.635,76
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.759.477,56</b>	<b>141.532.455,56</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.332.369,54	23.655.380,37
b) aus Betreuungstätigkeit	3.772,55	3.822,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.188,13	7.164,92
	24.343.330,22	23.666.368,10
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	247.158,39	308.166,08
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	122.438,00	117.650,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	132.531,41	164.919,72
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	-12.211.992,54	-15.023.756,50
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.633.465,48</b>	<b>9.233.347,40</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-2.686.724,24	-2.580.637,50
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: € 271.113,26 (Vorjahr € 261.870,64)	-778.443,48	-751.803,40
	-3.465.167,72	-3.332.440,90
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	-3.386.206,16	-3.537.612,80
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-980.029,93	-917.623,96
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	90.966,98	99.801,88
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.295.113,93	-1.089.083,71
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-54.190,43	-20.678,14
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.543.724,29</b>	<b>435.709,77</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>	-487.384,35	-496.695,67
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.056.339,94</b>	<b>-60.985,90</b>
<b>13. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>	-2.300.000,00	0,00
<b>14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>	0,00	666.534,70
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>756.339,94</b>	<b>605.548,80</b>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

---

## 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 800,00 € 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 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21 % (Stichtag Dezember 2018 / 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.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

#### Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand zum 01.01.2018	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Summe	69.286,76	772,31	-18.771,72	0,00	0,00	51.287,35
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	222.285.349,21	1.073,89	0,00	0,00	0,00	222.286.423,10
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	1.734.185,38	72.313,19	-59.728,27	0,00	0,00	1.746.770,30
Anlagen im Bau	12.231.770,55	10.033.688,96	0,00	0,00	0,00	22.265.459,51
Bauvorbereitungskosten	26.619,46	163.258,97	0,00	0,00	0,00	189.878,43
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>236.278.996,61</b>	<b>10.270.335,01</b>	<b>-59.728,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246.489.603,35</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>236.348.283,37</b>	<b>10.271.107,32</b>	<b>-78.499,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246.540.890,70</b>
<b>III. Finanzlagen</b>						
Summe Finanzlagen	6.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.500,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>236.354.783,37</b>	<b>10.271.107,32</b>	<b>-78.499,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246.547.390,70</b>

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.

#### - Latente Steuern

Aus der Berechnung latenter Steuern gem. § 274 Abs. 1 HGB ergibt sich ein Aktivüberhang. Die aktiven Unterschiedsbeträge bestehen beim Grundstücksvermögen. Von dem Wahlrecht der Nicht-Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde Gebrauch gemacht.

Aus zum Bilanzstichtag bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen resultieren künftige Steuerentlastungsbeträge, die aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 HGB nicht angesetzt werden.

(kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€	€
-67.574,02	-1.607,70	18.771,72	0,00	0,00	-50.410,00	877,35	1.712,74
-120.590.163,26	-3.235.706,86	0,00	0,00	0,00	-123.825.870,12	98.460.552,98	101.695.185,95
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
-1.278.456,81	-136.965,60	59.645,80	0,00	0,00	-1.355.776,61	390.993,69	455.728,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.265.459,51	12.231.770,55
0,00	-11.926,00	0,00	0,00	0,00	-11.926,00	177.952,43	26.619,46
-121.868.620,07	-3.384.598,46	59.645,80	0,00	0,00	-125.193.572,73	121.296.030,62	114.410.376,54
-121.936.194,09	-3.386.206,16	78.417,52	0,00	0,00	-125.243.982,73	121.296.907,97	114.412.089,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.500,00	6.500,00
-121.936.194,09	-3.386.206,16	78.417,52	0,00	0,00	-125.243.982,73	121.303.407,97	114.418.589,28

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 € 6.470.651,01 (Vorjahr € 6.223.492,62) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### 4.) Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 858.296 €. Dieser Betrag in Höhe von 858.296 € unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2018. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2018 die verbleibenden verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 insgesamt 83.473 €. Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von 264.355 € der aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten. Weiterhin wurde aufgrund des Todes eines Versorgungsberechtigten eine Auflösung in Höhe von 96.963 € vorgenommen. Die Auflösung wurde entsprechend der Höhe mit der Zuführung verrechnet.

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

- Rückstellung Nebenkostenaufstellung von € 190.656,64 (Vorjahr € 175.331,82)
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von € 30.000,00 (Vorjahr € 298.000,00)
- Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen von € 77.942,00 (Vorjahr € 78.233,00)
- Rückstellung für Jubiläum von € 57.040,00 (Vorjahr € 51.110,00)

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.514.167,26	2.586.308,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	352.061,73	346.112,83
Erhaltene Anzahlungen	6.478.558,98	6.378.716,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.917,54	97.890,99
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.881,75	5.156,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.993.531,03	2.073.747,37
Sonstige Verbindlichkeiten	26.544,73	31.031,38
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.465.663,02</b>	<b>11.518.964,50</b>

#### 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	38.349.860,37	2.514.167,26	8.664.427,38	27.171.265,73	38.349.860,37	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	12.516.913,49	352.061,73	1.138.334,39	11.026.517,37	12.516.913,49	GPR
erhaltene Anzahlungen	6.478.558,98	6.478.558,98				
aus Vermietung	97.917,54	97.917,54				
aus Betreuungstätigkeit	2.881,75	2.881,75				
aus Lieferungen und Leistungen	2.993.531,03	2.993.531,03				
Sonstige	63.124,48	26.544,73		36.579,75		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>60.502.787,64</b>	<b>12.465.663,02</b>	<b>9.802.761,77</b>	<b>38.234.362,85</b>	<b>50.866.773,86</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung/Entnahme von Rückstellungen: € 5.068,03 (Vorjahr € 66.664,41)
- Erträge aus Anlagenverkäufen : € 150,22 (Vorjahr € 35,00)
- Erträge/Zuschüsse im Rahmen eines Förderprogramms: € 24.669,00 (Vorjahr € 20.787,85)

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Beträge von außergewöhnlicher Bedeutung für Spenden i.H. von T€ 202,3 (Vorjahr T€ 201,7) enthalten.

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinserträge in Höhe von € 189,40 (Vorjahr € 237,00).

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von € 577.176,05 (Vorjahr € 446.104,55).

## 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	10	9	5	6	15	15
Auszubildende	1	1	0	0	1	1
Techn. Leiter (Prokurist)	1	1	0	0	1	1
Techn. Mitarbeiter/-innen	7	7	1	2	8	9
Sozialbetreuer/-innen	1	1	0	0	1	1
Bundesfreiwilligendienst	0	0	0	0	0	0
Hausmeister/-innen	14	14	0	0	14	14
Regiebetrieb	8	8	0	0	8	8
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	<b>51</b>

## 2.) Mitgliederbewegung

	Mitglieder		Anteile	
<b>Stand am 01.01.2018</b>		4.794		102.673
Korrektur früherer Jahre	-5	-5	-27	-27
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>				
Neubeiträge u. Zeichnung weiterer Anteile	144	144	9.845	9.845
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>				
Kündigungen	-22		-242	
Ausscheiden wg. Übertragungen	-5		-36	
Kündigungen weiterer Geschäftsanteile	0		-880	
Ausscheiden wg. Tod	-56		-784	
Ausschlüsse	-10	-93	-41	-1.983
<b>Stand am 31.12.2017</b>		<b>4.840</b>		<b>110.508</b>

Die Geschäftsguthaben der zum Ende des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.274.880,00 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)	Paul	Volljurist	58	01.01.2017	21.11.2016 / 31.12.2021
Gröpke (nebenamtlich)	Jörg	Dipl.-Ing. Versorgungs- technik (FH)	47	01.06.2017	05.04.2017 / 31.05.2022
Schimmel (hauptamtlich)	Thomas	Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	47	01.07.2011	29.06.2015 / 30.06.2021
Schüle-Wolfsfellner (nebenamtlich)	Doris	Dipl. Sozialpädagogin (FH)	63	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	40	14.07.2016	14.07.2018 / 2021
Groß	Daniela	Architektin (PGDip )	48	13.07.2017	13.07.2017 / 2019
Hien (Vorsitzender ab 11.01.2017)	Johann	Fernmeldeelektroniker	59	28.06.2007	13.07.2017 / 2020
Kleßinger	Monique	Bürokauffrau	53	05.07.2011	13.07.2017 / 2020
Lihou	Thomas	Dipl.-Ing. Biotechnologie (FH)	53	13.07.2017	13.07.2017 / 2020
Maier	Michael	Dipl.-Kaufmann	59	06.07.2000	14.07.2016 / 2019
Pipo	Christian	Kriminalbeamter	53	15.07.2016	14.07.2016 / 2019
Poxleitner	Florian	Dipl.-Ing. Bauwesen	44	02.07.2015	12.07.2018 / 2021
Stummbaum (Stv. Vorsitzender ab 18.07.2017)	Markus	Dipl.-Ing. Maschinenbau (FH)	46	30.06.2006	12.07.2018 / 2021

## 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€ 4.735. Dem stehen noch abzurufende Kreditzusagen von T€ 7.200 gegenüber.

## 7.) Nachtragsbericht

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

## 8.) Gewinnverteilungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.056.339,94 ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10 % des Jahresüberschusses, entspricht € 305.634,00 in die gesetzlichen Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden in die anderen Ergebnisrücklagen € 1.994.366,00 eingestellt und somit ein Bilanzgewinn in Höhe von € 756.339,94 ausgewiesen.

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

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2018 (also von € 16.422.240,00)	€ 656.889,60
Rest: (Zuweisung zur Ergebnisrücklage)	€ 99.450,34
Bilanzgewinn 2018	€ 756.339,94

München, den 29. Mai 2019

**Wohnungsgenossenschaft München-West eG**

Der Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

# Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018

## Bilanz – Aktiva

	in €	in €
<b>Anlagevermögen</b>		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		<b>877,35</b>
Diese Bilanzposition enthält die Anschaffungskosten für die EDV - Software in Höhe von € 51.287,35; wovon in früheren Jahren € 67.574,02 und im Geschäftsjahr € 1.607,70 abgeschrieben wurden.		
<i>Sachanlagen</i>		
<i>Grundstücke mit Wohnbauten</i>		<b>98.460.552,98</b>
Zugegangen sind im Geschäftsjahr folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten:		
VE 121 Neubau 3-geschossiges Gebäude (Nachbuchung)	1.073,89	
Summe Zugänge	1.073,89	
Abgegangen sind im Geschäftsjahr durch:		
Planmäßige Abschreibungen	3.235.706,86	
Summe Abgänge und Abschreibungen	3.235.706,86	
<i>Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter</i>		<b>1.072,01</b>
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.		
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>		<b>0,00</b>
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.		
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>		<b>390.993,69</b>
Die Zugänge des Geschäftsjahres beliefen sich auf € 72.313,19. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen € 136.965,60, davon waren € 26.587,74 Abschreibungen von geringwertigen Wirtschaftsgütern.		
<i>Anlagen im Bau</i>		<b>22.265.459,51</b>
Der Bestand betrifft den geplanten Neubau im Anwesen Fürstenried (Nachverdichtung).		
<i>Bauvorbereitungskosten</i>		<b>177.952,43</b>
Der Bestand betrifft diverse Bauprojekte (Wohnraummehrung) in den Anwesen Grüner Block, Gelber Block, sowie geplanter Neubau in Freiham und Trappentreustr.		
<i>Finanzanlagen</i>		<b>6.500,00</b>
Dieser Ausweis betrifft die Mitgliedschaften GIMA München eG und Isarwatt eG		

in €

**Umlaufvermögen***Unfertige Leistungen***6.470.651,01**

Dieser Posten enthält die Ansprüche aus der im folgenden Jahr für das Geschäftsjahr durchzuführenden Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Demgegenüber stehen erhaltene Anzahlungen von € 6.478.558,98.

*Andere Vorräte***961,52**

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

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**Forderungen aus Vermietung***33.095,78**

Dieser Posten enthält € 130.363,58 Forderungen an ehemalige Mieter und € 18.704,37 Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen sowie eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von € 106.551,49.

*Forderung aus Betreuungstätigkeit***2.555,17**

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

*Sonstige Vermögensgegenstände***109.452,43**

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 € 12,0 Mio. Tage- und Festgelder)

**19.304.648,17**

Bausparguthaben

**4.531.691,62****Rechnungsabgrenzungsposten***Andere Rechnungsabgrenzungsposten***3.013,89**

Dieser Posten beinhaltet geleistete Anzahlungen gegenüber Kreditoren.

**Bilanzsumme****151.759.477,56**

## Bilanz – Passiva

in €

<b>Eigenkapital</b>	
<i>Geschäftsguthaben der Mitglieder</i>	<b>17.933.760,00</b>
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.274.880,00 erhöht.	
<i>Kapitalrücklagen</i>	<b>126.474,61</b>
Eintrittsgelder der Mitglieder	
<i>Ergebnisrücklagen</i>	
Gesetzliche Rücklage	<b>3.979.090,20</b>
Freie Rücklage	<b>62.194.940,73</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>756.339,94</b>
<b>Rückstellungen</b>	
<i>Rückstellungen für Pensionen</i>	<b>5.738.865,00</b>
Die Rückstellung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 686.228,00 erhöht. Der Ausweis teilt sich auf in Rückstellungen für laufende Renten mit € 1.747.226,00 und für Rentenanwartschaften mit € 3.991.639,00, die unverfallbar sind.	
<i>Steuerrückstellung</i>	<b>19.821,68</b>
Dieser Ausweis betrifft den zu erwartenden Steuerbescheid für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag.	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	<b>463.211,91</b>
Dies sind Rückstellungen für Nebenkostenaufstellung, Jahresabschlusserstellung, Berufsgenossenschaftsbeitrag, Vertreterversammlung, Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Verwaltungskosten, Rechtsberatung, unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate sowie nicht in Anspruch genommenen Urlaub.	
<b>Verbindlichkeiten</b>	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	<b>38.349.860,37</b>
Hierbei handelt es sich um zur langfristigen Wohnbaufinanzierung aufgenommene dinglich gesicherte Bankdarlehen, wovon € 8.694.924,04 auf zinslose bzw. niedrig verzinsliche Bau- und Modernisierungsdarlehen der Landesbodenkreditanstalt entfallen. Außerdem sind hier € 13.742,40 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erfasst.	

	in €
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	<b>12.516.913,49</b>
Dieser Ausweis enthält € 12.501.239,44 dinglich gesicherte Wohnungsbau-Darlehen der Stadt München und von Versicherungen, wovon rd. 12,13 Mio. € mit durchschnittlich 0,6 % p. a. zu verzinsende städtische Darlehen betreffen. Weiterhin sind € 15.674,05 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung enthalten.	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	<b>6.478.558,98</b>
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>	<b>97.917,54</b>
Dieser Posten beinhaltet ausschließlich Mietkautionen für Gewerbeobjekte.	
<i>Verbindlichkeit aus Betreuungstätigkeit</i>	<b>2.881,75</b>
Dieser Posten beinhaltet Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der Verwaltungsabrechnung unserer Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<b>2.993.531,03</b>
Der Ausweis erfasst die noch nicht bezahlten Rechnungen und Restbeträge aus abgerechneten Bau- und Instandhaltungsarbeiten für das Jahr 2018 in Höhe von € 2.842.474,38, die im Geschäftsjahr 2019 ausgeglichen wurden; außerdem € 151.077,12 Garantiefinanzierungen für Bau- und Instandhaltungsleistungen.	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>63.124,48</b>
<i>Die Hauptposten hierbei sind:</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (davon Wohnbauprämien € 36.579,75, noch nicht abgerufene Dividenden € 10.628,70 und gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern € 9.429,53)	56.637,98
Verbindlichkeiten aus Personalkosten, die für den Leistungszeitraum Dezember anfielen, jedoch erst Anfang 2019 bezahlt wurden.	66,50
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>44.185,85</b>
In dieser Position sind im Voraus empfangene Mieten, Gebühren und Umlagen erfasst.	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.759.477,56</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

in €

<b>1. Umsatzerlöse</b>	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
Erlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten, Zuschlägen, Umlagen	24.249.723,03
Erlöse aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen	0,00
Erlöse aus Sondereinrichtungen	49.511,18
Pachterlöse	33.135,33
	24.332.369,54
b) aus Betreuungstätigkeit (Verwaltungsgebühren)	3.772,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Erbpachtzins, Hausmeisterleistungen)	7.188,13
	24.343.330,22
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	
aus Heiz- und Warmwasserkosten	190.505,40
aus Betriebskosten	56.652,99
	247.158,39
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	122.438,00
Dies sind aktivierungsfähige technische und verwaltungsmäßige Eigenleistungen für den Neubau Fürstenried.	
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
Mehrerlös aus Anlagenverkäufen	150,22
Auflösung von Rückstellungen	5.068,03
Wohnungszuweisungsgebühren, Versicherungsansprüche und andere ordentliche Erträge	127.313,16
	132.531,41
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	
a) Betriebskosten	-3.149.422,67
b) Heiz- und Warmwasserkosten	-2.301.044,09
c) Instandhaltungskosten	-6.738.314,76
d) Vertriebskosten Hausbewirtschaftung, Verwaltungskosten, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen	-23.211,02
	-12.211.992,54
<b>Rohergebnis</b>	12.633.465,48

	in €
<b>6. Personalaufwand</b>	
Löhne und Gehälter	-2.686.724,24
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-778.443,48
	-3.465.167,72
<b>7. Abschreibungen</b>	
auf Wohngebäude und Garagenanlagen,	-3.235.706,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung,	
immaterielle Anlagewerte sowie geringwertige Wirtschaftsgüter	-150.499,30
	-3.386.206,16
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen und Pauschalwertberichtigung	-8.706,67
EDV-Kosten, Mitgliederbetreuung, Kosten der gesetzlichen Prüfung,	
Verbands- u. a. Beiträge, sächliche Verwaltungskosten	-971.323,26
	-980.029,93
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	
Zinsen aus Festgeldanlagen	90.766,68
Erträge aus Aufzinsungsbeträgen	189,40
Andere Zinsen sowie Zinsen aus Guthaben auf laufenden Konten	10,90
	90.966,98
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	
Zinsen für dinglich gesicherte Grundschulddarlehen	-717.756,05
Aufwendungen aus Abzinsungsbeträgen	-577.176,05
Andere Zinsaufwendungen	-181,83
	-1.295.113,93
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	
Körperschaftsteuer und Kapitalertragssteuer	-54.190,43
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	3.543.724,29
<b>12. Sonstige Steuern</b>	
Kfz-Steuer für Betriebsfahrzeuge	-2.170,97
Grundsteuer	-485.213,38
	-487.384,35
<b>Jahresüberschuss</b>	3.056.339,94
<b>13. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>	-2.300.000,00
<b>14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>	756.339,94

# 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. Horn, Lisa · Geroltstr. 24
6. Prof. Dr. Forster, Peter · Kazmaistr. 38b

7. Reese, Miriam · Kastanienallee 22, 23562 Lübeck
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 · Barthstr. 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 · Karl-Spengler-Str. 4
9. Rohrer, 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. Pfrezschner, 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. Boslet, Stephanie · Barthstr. 17

9. Eckmüller, Annemarie · Gollierstr. 91
10. Mirwald, Hans-Joachim · Astallerstr. 24
11. Boesser, Ulrike · Wugg-Retzer-Str. 4
12. Hoffmann, Max · Westendstr. 143
13. Roth, Alexander · Siemensallee 79

### 2 Ersatzvertreter:

1. Stessun, Gabriele · Ridlerstr. 82
2. 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 · Schaffhauser Str. 15
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 Genossenschaft gedenkt der 62 verstorbenen Mitglieder



<b>Heldmann, Georg</b>	03.01.2018	<b>Heil, Horst</b>	01.08.2018
<b>Liebl, Anna</b>	10.01.2018	<b>Assfalg, Nikolaus</b>	04.08.2018
<b>Burchard, Christian</b>	17.01.2018	<b>Pritzl, Werner</b>	07.08.2018
<b>Plavec, Eva</b>	26.01.2018	<b>Meidel, Horst</b>	08.08.2018
<b>Rohrer, Marianne</b>	30.01.2018	<b>Emmer, Waltraud</b>	10.08.2018
<b>Neugirg, Thomas</b>	01.02.2018	<b>Singer, Eugen</b>	21.08.2018
<b>Rado, Radmila</b>	06.02.2018	<b>Wilczewski, Stefan</b>	24.08.2018
<b>Vogg, Irmgard</b>	22.02.2018	<b>Bartoschek, Ursula</b>	31.08.2018
<b>Pfab, Novella</b>	10.03.2018	<b>Pipo, Renate</b>	02.09.2018
<b>Deml, Hedwig</b>	15.03.2018	<b>Frayn, Tobias</b>	07.09.2018
<b>Fürg-Schesch, Norbert</b>	21.03.2018	<b>Nieberle, Elisabeth</b>	07.09.2018
<b>Müller, Mathilde</b>	22.03.2018	<b>Schönauer, Katharina</b>	09.09.2018
<b>Klarmann, Karl</b>	23.03.2018	<b>Matheja, Erika</b>	15.09.2018
<b>Bammler, Ursula</b>	29.03.2018	<b>Huber, Kurt</b>	20.09.2018
<b>Macheroux, Theodor</b>	17.04.2018	<b>Oedekoven, Günter</b>	10.10.2018
<b>Brunsch, Siegfried</b>	24.04.2018	<b>Gudelj, Anita</b>	12.10.2018
<b>Brunner, Maria</b>	07.05.2018	<b>Kaltsikis, Asterios</b>	19.10.2018
<b>Hegenbarth, Erika</b>	13.05.2018	<b>Vollkommer, Ludwig</b>	02.11.2018
<b>Killat, Wolfgang</b>	19.05.2018	<b>Abstein, Ferdinand</b>	03.11.2018
<b>Schütz, Maria</b>	30.05.2018	<b>Giesewski, Johanna</b>	08.11.2018
<b>Gerstl, Margot</b>	01.06.2018	<b>Fuchs, Dorothea</b>	12.11.2018
<b>Watschöder, Manfred</b>	15.06.2018	<b>Peterhammer, Irmgard</b>	16.11.2018
<b>Schaller, Marianne</b>	16.06.2018	<b>Nießen, Holger</b>	20.11.2018
<b>Denk, Konrad</b>	27.06.2018	<b>Ott, Walter</b>	22.11.2018
<b>Angermeier, Anneliese</b>	03.07.2018	<b>Klein, Petronilla</b>	26.11.2018
<b>Preiter, Hans</b>	08.07.2018	<b>Lohr, Christa</b>	26.11.2018
<b>Kasimir, Joachim</b>	12.07.2018	<b>Virnstein, Elfriede</b>	05.12.2018
<b>Schindler, Oskar</b>	17.07.2018	<b>Alongi, Katharina</b>	07.12.2018
<b>Hartel, Karlheinz</b>	26.07.2018	<b>Zeilinger, Josepha</b>	07.12.2018
<b>Zimmermann, Sophie</b>	26.07.2018	<b>Hunger, Franz</b>	17.12.2018
<b>Klages, Anna</b>	29.07.2018	<b>Eckinger, Eleonore</b>	26.12.2018



**Wohnungsgenossenschaft  
München-West eG**

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