



Wohnungsgenossenschaft München-West eG

# Geschäftsbericht 2020



Inhalt	Seite
Vorwort	3
Lagebericht 2020	5
Bericht des Aufsichtsrates	12
Bilanz 2020	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	18
Anhang zum Jahresabschluss	19
Erläuterungen zum Jahresabschluss	26
Liste der Vertreterinnen und Vertreter	32
Gedenken an verstorbene Mitglieder	35

# *Liebe WGMW-Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner\*innen,*

wir blicken mit dieser Ausgabe unseres Geschäftsberichts auf das Jahr 2020 zurück und stellen Ihnen vor, was unsere Mitglieder und unsere Mitarbeiter\*innen gemeinsam für unsere Genossenschaft bewirkt haben.

Ohne Frage war 2020 aufgrund der Beeinträchtigungen durch das Coronavirus ein besonders herausforderndes Jahr. Dennoch haben wir gemeinsam der Pandemie zum Trotz unsere Ziele erreicht. Neben dem guten und sicheren Wohnen konnten wir zusammen das gemeinschaftliche Leben in unseren Wohnquartieren entwickeln sowie Nachbarschaften gestalten und fördern.

Selbstverständlich erfolgten wieder umfangreiche Investitionen in den Erhalt, die Entwicklung und Erweiterung unseres Wohnungsbestands. Die 2020 fertiggestellten Projekte erfreuen inzwischen unsere Mitglieder.

Wir alle hoffen und wünschen uns, im Verlauf des Jahres 2021 wieder in eine Normalität nach der Pandemie zurückzukehren. Denn im neuen Geschäftsjahr stehen wiederum große Herausforderungen vor der Tür unserer Genossenschaft. So wird der Beitrag des Gebäudesektors zum Schutz des Klimas in den kommenden Jahren weiter steigen müssen. Sowohl beim Neubau in Freiham, als auch bei der Bestandserweiterung im Gelben Block schenken wir diesem Gesichtspunkt erhöhte Aufmerksamkeit.

Für alle unsere Aktivitäten hilft uns das wiederum erfolgreiche Geschäftsjahresergebnis 2020. Denn die gute wirtschaftliche Ausgangsposition der WGMW bildet das Fundament für die wichtigen Aufgaben unserer Genossenschaft. Damit wir für heutige und die zukünftigen Mitgliedergenerationen das gute und sichere Wohnen garantieren.

Wir freuen und deshalb sehr, im neuen Jahr die geplanten Schritte gemeinsam mit Ihnen zu gehen.

**Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG**



*Paul Auer*

*Jörg Gröpke*

*Thomas Schimmel*

*Doris Schüle-Wolfellner*



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

## Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell

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

Der Wohnungsbestand erstreckt sich auf das Stadtgebiet der Landeshauptstadt München und auf die Gemeinde Eichenau im Landkreis Fürstenfeldbruck. Die Geschäftstätigkeit wird vollumfänglich am Sitz der WGMW in München ausgeübt, Zweigstellen werden nicht unterhalten. Im Jahr 2004 wurde unter der Federführung der »Wohnungsgenossenschaft München-West eG« der gemeinnützige Verein »Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.« gegründet. Seitdem verstärkt der Verein die soziale Ausrichtung der Genossenschaft durch mitglieder- und quartiersbezogene Aktivitäten im unmittelbaren Wohnumfeld.

Nach der Satzung in der Fassung 2019 widmet sich die WGMW der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestands mit über 3.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Wohnungsneubau sind demnach die Kerngeschäftsfelder der Genossenschaft. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 nicht.

### Ziele und Strategien

Die »Wohnungsgenossenschaft München-West eG« bietet ihren Mitgliedern genossenschaftliches Wohnen in hoher Qualität und zu fairen Preisen. Die Grundlage dafür bildet der in der Satzung der Genossenschaft verankerte Förderauftrag.

Die solide wirtschaftliche Basis ist die Grundlage für die Erfüllung des Förderauftrages. Sie bildet das Fundament, um die hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder in Zukunft nicht nur zu erhalten, sondern weiter zu verbessern.

Dazu wird die WGMW in den kommenden Jahren die notwendigen Maßnahmen zum Bestandserhalt durchführen. Darüber hinaus wird sie in Modernisierungen und Energie-sparmaßnahmen investieren. Die sich stetig verändernden Bedürfnisse der Mitglieder, unter anderem aufgrund der Entwicklung der Altersstruktur der Wohnungsnutzer, werden laufend analysiert und in die Bestandsentwicklungsplanung eingebracht. Eine besondere Bedeutung werden dabei die sich regelmäßig verändernden Anforderungen an den Gebäudesektor in Bezug auf den Klimaschutz spielen, die von der WGMW zielgerichtet in die Planungen und Ausführungen integriert werden.

Neben der Bestandsentwicklung gewinnt der Neubau in den nächsten Jahren eine noch stärkere Bedeutung. Die Nachfrage nach Wohnraum ist bei der WGMW ungebrochen hoch. Die hinterlegten Interessentendaten zeigen die Bedürfnisse der Mitglieder, die über zielgerichtete umfangreiche Neubauaktivitäten zu befriedigen sind. Deshalb wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren erheblich in die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen investieren.

Daneben wird die Gestaltung des Wohnumfeldes für die Erhöhung der Wohnzufriedenheit der Mitglieder zunehmend wichtiger. Deshalb hat die WGMW dieses Aufgabenfeld fest in ihren Zielsetzungen verankert. Gepaart mit einer aktiven Beteiligung der Mitglieder ergeben sich in diesem Bereich vielfältige Möglichkeiten für weitergehende kundenorientierte Aktivitäten.

Die Umsatzprognose für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde trotz der Einflüsse durch die Coronapandemie mit 26,3 Mio. € um rd. 0,6 Mio. € überschritten. Für das neue Geschäftsjahr 2021 erwartet die WGMW einen Umsatz von rd. 26,5 Mio. €.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2020 wird als das Jahr der Coronapandemie in Erinnerung bleiben. Weltweit führte diese Pandemie zu ungeahnten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften mit der Folge einer ausgeprägten Rezession. Sowohl die Europäische Union als auch die Bundesregierung haben historische Hilfspakete als Gegenmaßnahmen aufgelegt. Trotzdem können keine verlässlichen Aussagen hinsichtlich des Verlaufs einer ökonomischen Erholung getroffen werden.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein insbesondere coronabedingt sinkendes Wirtschaftswachstum. Das statistische Bundesamt hat ermittelt, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 5% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gerutscht. Sie ist jedoch bis dato besser durch die Coronakrise gekommen als viele europäische Nachbarländer (alle 27 EU-Staaten: -7,5%).

Die größte Unsicherheit bei den Prognosen für einen wirtschaftlichen Erholungsprozess liegt im ungewissen Pandemieverlauf. Die Dauer und die Auswirkungen sind nicht absehbar. Unklar ist, ob die getroffenen Maßnahmen ausreichen, das Infektionsniveau im Jahr 2021 dauerhaft auf ein niedriges Maß zurückzuführen.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft aufgrund dieser Unsicherheiten Anfang dieses Jahres deutlich gesenkt. 2021 soll die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4% nur um 3% zulegen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Auswirkungen der Coronapandemie in diese Vorausschätzungen nicht sicher einzuarbeiten sind. Nach den Einschätzungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte es bis Ende 2022

dauern, bis das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder erreicht sein wird.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Coronapandemie 2020 nahezu in allen wirtschaftlichen Bereichen deutliche Spuren. Sowohl im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe als auch im Dienstleistungssektor zeigten sich erhebliche konjunkturelle Einbrüche mit Rückgängen bis zu 10% gegenüber dem Vorjahr. Es gab jedoch gegenläufige Entwicklungen, die sich zum Beispiel im Onlinehandel und in der Bauwirtschaft zeigten. Trotz aller Einschränkungen nahm die Wirtschaftsleistung am Bau im Vorjahresvergleich um 1,5% zu.

Der plötzliche Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Wirtschaftsleistung wurde nur noch von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht (Vorjahr: 45,3 Millionen), womit der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernde Anstieg der Erwerbstätigkeit abrupt gestoppt wurde. Die Zahl der Arbeitslosen stieg nach Bekanntgabe der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6%, die Arbeitslosenquote von 5,0% auf 5,8%. Dabei werden sich die Auswirkungen des Lockdowns im Winter 2020/21 erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Mit einem preisbereinigten Rückgang von 6% gegenüber dem Vorjahr zeigten sich die Corona-Auswirkungen bei den privaten Konsumausgaben im erheblichen Umfang. Im Gegensatz dazu stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt um 3,4%, was auf coronabedingte Maßnahmen zurückzuführen ist. Mit diesem Ausgabenrückgang bei den Verbrauchern stieg spiegelbildlich die Sparquote an. Die Wirtschaftsforschungsinstitute gehen diesbezüglich von einer dynamischen Erholung nach Beendigung der coronabedingten Schutzmaßnahmen durch den Einsatz dieser zum Teil unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse aus.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach wie vor 0,0%, der erstmals 2014 eingeführte negative Einlagezins liegt bei -0,4%. Das Zinsniveau wirkt sich positiv bei Kreditaufnahmen aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft musste im Jahr 2020 leichte Einbußen hinnehmen. Der Anteil dieses Sektors an der ge-

samten Bruttowertschöpfung sank um 0,5%. Dieser Rückgang dürfte auf coronabedingte Rückgänge im Bereich der Gewerbevermietungen und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher trotz der Auswirkungen der Coronapandemie keine signifikanten Mietrückstände oder Nachfragerückgänge feststellbar. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beweist damit ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft in Deutschland.

Die Investitionen in der Bauwirtschaft stiegen trotz Corona-Einschränkungen 2020 abermals (+1,5% gegenüber 3,8% im Vorjahr). Der Wohnungsbau entwickelte sich dabei mit +2,1% erneut überdurchschnittlich. In Neubau und Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Die Wohnungsbauinvestitionen sind damit im Pandemieverlauf trotz anhaltender Preissteigerungen sehr robust.

Vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste sind Wohnimmobilien in Verbindung mit dem Niedrigzinsumfeld eine weiterhin attraktive Anlageform. Zusätzliche Nachfrageimpulse für den Wohnbereich können aus der Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause ausgelöst werden. Deshalb hat sich die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien nicht abgeschwächt.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb 2020 grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Die dadurch bedingte Ausweitung des Mietwohnungsbaus hat dazu beigetragen, dass 2020 die Zahl der Baufertigstellungen bei über 300.000 Wohnungen in Deutschland lag. Im laufenden Jahr ist mit einem erneuten Zuwachs zu rechnen.

In Ballungsgebieten wie in München ist trotz ansteigender Baufertigstellungen in absehbarer Zeit nicht mit einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Bedingt durch die Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung in diese Zentren zwar zurückgehen, jedoch kann dieses die zu geringen Fertigstellungen der vergangenen Jahre insbesondere im bezahlbaren Wohnungssegment nicht ausgleichen. Mit steigenden Miet- und Kaufpreisen und einer zunehmend geringeren Fluktuation ist deshalb insbesondere in München zu rechnen. Beim preisgünstigen

Wohnungsbau besteht ein großes Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit fort. Die bestehenden Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau müssen deshalb von Bund, Ländern und Kommunen weiter zielgerichtet aus dem Weg geräumt werden.

## Geschäftsverlauf

Das nachhaltige und robuste Geschäftsmodell der WGMW bildet die Grundlage für eine im Pandemiejahr 2020 positive Geschäftsentwicklung. Die Folgen der Coronakrise haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgewirkt.

Seit Beginn der Coronaviruskrise zum Jahresanfang 2020 waren lediglich in sehr geringem Umfang negative Auswirkungen auf einzelne Geschäftssegmente zu verzeichnen. Es handelt sich in untergeordnetem Verhältnis um Ausfälle oder Rückstände bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen um Verzögerungen bei laufenden Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2020 war somit trotz der Corona-Pandemie für die Wohnungsgenossenschaft München-West sehr erfolgreich. Der Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern wurde im vollen Umfang erfüllt. Gerade in diesem Krisenjahr 2020 hat sich gezeigt, wie bedeutend die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumbewirtschaftung für die Mitglieder der WGMW ist.

Im Bestand der WGMW befinden sich zum 31. Dezember 2020 3.441 Wohnungen mit rund 223.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 77 gewerblichen Einheiten mit über 5.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 1.789 Garagen, Tiefgaragen- und Kfz-Abstellplätzen. Der Wohnungsbestand veränderte sich damit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 nicht.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der weiteren Bedürfnisse der Mitglieder, in jeder Lebensphase die passende Wohnung zu finden, ist eine kontinuierliche Neubautätigkeit ergänzend zu den Instandsetzungen und Modernisierungen in den Bestandswohnanlagen unerlässlich. Ergänzend zu den bereits 2019 erworbenen Baufeldern (WA 10 und WA 12 Süd) im neuen Münchner Stadtteil Freiham kaufte die WGMW

deshalb 2020 ein drittes Baugrundstück (WA 12 Mitte) an diesem Standort. Der Planung entsprechend wurden Ende 2020 die Bauanträge für insgesamt rund 150 neue Genossenschaftswohnungen für diesen Standort Freiham gestellt. Mit einer Genehmigung ist im ersten Halbjahr 2021 zu rechnen.

Des Weiteren stellte die WGMW 2020 den Bauantrag für die Erweiterung der Bestandswohnanlage ›Gelber Block‹ im Stadtbezirk München-Schwantalerhöhe. Hier beabsichtigt die Genossenschaft, über eine Aufstockung der Häuser weitere 45 neue Wohneinheiten herzustellen. Weiterhin werden die Bestandsgebäude des ›Gelber Blocks‹ modernisiert. Für dieses Bauprojekt wird gleichfalls die Baugenehmigung bis Mitte 2021 erwartet.

Die Gesamtinvestitionen der WGMW lagen im Berichtsjahr bei rd. 14 Mio. € (Vorjahr: 41,6 Mio. €). Davon entfielen rd. 7,8 Mio. € auf Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Bestand und 6,3 Mio. € auf den Neubau für den Ankauf von Baugrundstücken und für Bauvorbereitungskosten.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.478.279 € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag -1.745.452 €) ausgewiesen. Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis. Die Veränderung zum Vorjahr ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse (+ 0,9 Mio. €) und geringere Instandhaltungsaufwendungen (- 4,0 Mio. €) zurückzuführen. Gestiegene Personal- und Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten kompensiert werden. Im Vergleich zur Planung, bei der mit einem Jahresüberschuss von 1,8 Mio. € gerechnet wurde, ist das tatsächliche Ergebnis aufgrund geringerer Aufwendungen positiver ausgefallen.

Nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen ergibt sich ein ausgewiesener Bilanzgewinn in Höhe von 776.876 € (Vorjahr: 706.790 €).

Das Berichtsjahr ist für die Genossenschaft insgesamt positiv verlaufen. Bei einer Bilanzsumme von 158,9 Mio. € weist die WGMW weiterhin eine günstige Eigenkapitalquote von 55% aus, womit die finanzielle Stabilität für die nachhaltige Erfüllung des Förderauftrags gegenüber den Mitgliedern gegeben ist.



## Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2020 auf 26,3 Mio. € (Planwert: 26,3 Mio. €) gegenüber 25,4 Mio. € im Vorjahr an. Zurückzuführen ist dieses im Wesentlichen auf die moderate Anpassung der Nutzungsgebühren und die im Jahresverlauf vollständige Berücksichtigung der Erstvermietungen im Neubau Fürstenried und des Ankaufsobjektes Guldeinstrasse. Darüber hinaus erhöhte sich die Umlage aus Betriebs- und Heizkosten infolge erhöhter Aufwendungen leicht.

Die von den Mitgliedern zu entrichtenden Nutzungsgebühren für die WGMW-Wohnungen liegen weiterhin deutlich unter dem ortsüblichen Niveau in München. Hierbei handelt es sich um ein bewusstes Ziel der Mitgliederförderung. Zum Bilanzstichtag betrug die durchschnittliche Grundmiete im eigenen Wohnungsbestand 6,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,30 €/m<sup>2</sup>). Für wertverbessernde Maßnahmen werden Mietzuschläge erhoben. Unter Berücksichtigung dieser Zuschläge beträgt die Durchschnittsmiete pro Wohnung im Berichtsjahr 6,79 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,58 €/m<sup>2</sup>).

Für die Instandhaltung ihres Hausbesitzes verwendete die Wohnungsgenossenschaft

München-West insgesamt 7,8 Mio. €. Davon entfielen auf die geplante Instandhaltung 3,2 Mio. € und auf die ungeplanten, reaktiven Maßnahmen 2,1 Mio. €. Zusätzlich waren 2,5 Mio. € erforderlich, um Badezimmer zu erneuern und frei gewordene Wohnungen vor der Neuvermietung zu modernisieren und einen den Anforderungen der Mitglieder entsprechenden Zustand herzustellen. Die Coronakrise wirkte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im geringen Umfang auf Maßnahmen im Bestand aus. So wurden Bauaktivitäten, bei denen ein erheblicher Eingriff innerhalb der von den Mitgliedern bewohnten Räume erforderlich waren, verschoben und durch Alternativmaßnahmen ersetzt, um die direkten Kontakte zwischen den Wohnungsnutzern und Handwerkern zu verhindern. Der Instandhaltungsaufwand lag im Berichtsjahr bei 34 €/m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche. Für das Geschäftsjahr 2021 werden steigende Instandhaltungsaufwendungen von rd. 9,0 Mio. € prognostiziert, sofern die Umsetzung aufgrund der Auswirkungen der Coronapandemie im geplanten Umfang möglich sein wird.

Weitere wesentliche Bestandteile des Betriebsergebnisses sind der Zinsaufwand mit 1,36 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. € / Prognose: 1,46 Mio. €), die Abschreibungen mit

3,62 Mio. € (Vorjahr: 3,59 Mio. € / Prognose: 3,97 Mio. €) und der Personalaufwand mit 3,93 Mio. € (Vorjahr: 3,75 Mio. € / Prognose: 3,85 Mio. €).

Die Ertragslage der »Wohnungsgenossenschaft München-West eG« ist gut.

## Finanzlage

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen. Das Eigenkapital der Genossenschaft konnte um 2,8 Mio. € (Vorjahr: Rückgang -0,6 Mio. €) gesteigert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre – teilweise deutlich darüber hinaus – gesichert. Im aktuellen Zinsumfeld werden sehr lange Zinsbindungen angestrebt oder nach Möglichkeit Annuitätsraten vorgesehen, die eine vollständige Tilgung der Darlehen innerhalb der Zinsfestschreibung ermöglichen. Dadurch wird das Zinsanschlussrisiko für die WGMW minimiert. Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel an der Bilanzsumme beträgt 34% (Vorjahr: 36%). Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Fremdmittel aufgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-

tuten und anderen Kreditgebern reduzierten sich zum Bilanzstichtag auf 53,9 Mio. € (Vorjahr: 58,0 Mio. €). Der Zinsaufwand für Objektfinanzierungsmittel belief sich 2020 auf 708 T€ (Vorjahr: 724 T€).

Aufgrund der planmäßig vorgenommenen Investitionen in den Ankauf des weiteren Grundstücks in Freiham (WA 12 Mitte) und in die Bauvorbereitung reduzierte sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 um 3,78 Mio. € auf 6,06 Mio. €. Weiterhin stehen Bausparguthaben von 5,08 Mio. € zur Verfügung.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.444,4 T€ (Vorjahr: 3.312,2 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -6.766,7 T€ (Vorjahr: -20.030,5 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -4.463,7 T€ (Vorjahr: 7.262,7 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 3.786,0 T€.

Die Liquiditäts- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 159,3 Mio. € (31.12.2019) auf 159,0 Mio. € (31.12.2020) geringfügig zurückgegangen.

Die Genossenschaft weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 140,8 Mio. € aus. Dieses entspricht einem Anteil von 88,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 86,6%). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die aktivierten Grundstücksankaufs- und Neubaukosten zurückzuführen; dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen gegenüber.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der WGMW zum 31.12.2020 mit 18,2 Mio. € bilanziert (Vorjahr: 21,4 Mio. €). Der Rückgang des Umlaufvermögens resultiert maßgeblich aus einer Abnahme der flüssigen Mittel aufgrund der Investitionen in das Anlagevermögen.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 592 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 592 €/m<sup>2</sup>). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 235 €/m<sup>2</sup> gegenüber (Vorjahr 253 €/m<sup>2</sup>).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Fluktuationsrate bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Geschäftsjahr 2020 kündigten 172 Mitglieder die Nutzungsverträge für ihre Wohnungen (Vorjahr: 185). Die Fluktuationsquote lag 2020 bei 5,0% (Vorjahr 5,4 %). Von den Wohnungswechseln waren überwiegend kleine bis mittelgroße Wohneinheiten bis 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche betroffen (76%), wogegen in den großen, familiengerechten Wohnungen kaum Bewegungen zu verzeichnen waren.

Die Leerstandsquote lag zum Geschäftsjahresende 2020 unverändert zum Vorjahr bei 0,6%. Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote nur 0,39%. Leerstandszeiten von Wohneinheiten resultierten im gesamten Berichtszeitraum ausschließlich aus maßnahmebedingten Gründen wie der erforder-



lichen Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum vor der Neuvermietung.

Die Mietausfallquote ist im Geschäftsjahr 2020 trotz der Pandemie-Belastungen auf 0,5 % (Vorjahr: 0,8%) gesunken. Die sehr hohe Zahlungsbereitschaft der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft hat sich damit auch in dieser schwierigen Zeit bestätigt.

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, jedoch aufgrund möglicher Folgen aus der Coronapandemie nicht abschließend zu bewerten.

## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### Personalentwicklung

Zur Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags zur Mitgliederförderung sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein entscheidender Erfolgsfaktor. Sie verantworten die für die gute und sichere Wohnraumversorgung der Mitglieder notwendigen Tätigkeitsgebiete und gestalten die stets erforderlichen Veränderungsprozesse mutig und flexibel mit. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchte die WGMW deshalb ein attraktiver Arbeitgeber sein, der Chancengleichheit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung bildet dafür die Basis.

Im Pandemie-Geschäftsjahr 2020 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit besonderem Einsatz unter erhöhter Belastung den Betrieb der WGMW uneingeschränkt aufrechterhalten. Dieses fand in den Verwaltungs- und Gewerberäumen vor Ort mit besonderem Schutz oder von zu Hause in digitaler Form statt. Gemeinsam zeigte das Mitarbeiterteam, wie Zusammenarbeit und Dienstleistung in besonderen Situationen möglich ist.

Zum 31.12.2020 waren 54 (Vorjahr: 51) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der WGMW beschäftigt, davon sechs in Teilzeit. 29 Personen arbeiteten in den kaufmännischen, technischen und sozialen Verwaltungsbereichen. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Hausmeister, Hand-

werker) betrug 24. Darüber hinaus wurde eine Auszubildende beschäftigt.

## Mitglieder

Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Wie in den vergangenen Jahren zeigte sich im Berichtsjahr 2020 erneut, dass gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte die WGMW, wie auch andere Wohnungsbaugenossenschaften, aufgrund ihres Stabilitäts- und Sicherheitsaspekts einen deutlichen Zuspruch erfährt und eine hohe Nachfrage generiert. Im Geschäftsjahresverlauf wuchs die »Wohnungsgenossenschaft München-West« per Saldo um 78 Mitglieder auf 5.004 Mitglieder. Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich zum Jahresende 2020 auf 127.555 (Vorjahr: 121.479).

Die Nachfrage nach einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft lag im Geschäftsjahr 2020 wiederum deutlich über dem tatsächlichen Mitgliederwachstum, da dieses über die Zahl der an neue Mitglieder zu vergebenden Wohnungen gesteuert wird.

## Umwelt

Die Themen Klima- und Umweltschutz gewinnen in erheblichem Maß an Bedeutung. In Deutschland wurde deshalb Ende 2019 vom Gesetzgeber ein Klimapaket verabschiedet, mit dem die Ziele des »Pariser Klimaabkommens« von 2015 möglichst erreicht werden sollen. Erstmals sind dort sektorenspezifische Klimaziele sowie ab 2021 eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung gesetzlich verankert worden. Für den Gebäudesektor bedeutet dieses in Deutschland eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um rund 40% bis 2030 gegenüber dem Ausgangsjahr 2018. Bis 2050 soll eine Klimaneutralität im Gebäudebestand erreicht werden.

Die »Wohnungsgenossenschaft München-West eG« stellt sich dieser Verantwortung. Deshalb haben Fragen des Umweltschutzes schon lange eine hohe Bedeutung in der Genossenschaft. Hierbei müssen jedoch die Themen der Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit und finanzieller Akzeptanz der Mitglieder ergänzend berücksichtigt werden. Ökologische Auswirkungen werden deshalb bei unternehmensrelevanten Entscheidungen in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Die WGMW setzt zahlreiche Maßnahmen ein, um den Gebäudebestand energetisch zu optimieren und klimagerecht zu bauen. Bei Neubauten und Bestandsmodernisierungen wird versucht, über die verwendeten Materialien und den Errichtungs- und Recyclingprozesse Einfluss auf Klima und Umwelt zu nehmen. Dabei wird auf hohe Effizienzklassen und KfW-Standards geachtet. Der Einsatz von Mieterstrommodellen über die Installation von Blockheizkraftwerken oder PV-Anlagen gehört hierzu.

Darüber hinaus finden weitere Aspekte im Rahmen der Bewirtschaftung der Gebäude ihre erforderliche Beachtung, wie zum Beispiel die Wohnumfeldgestaltung oder das Angebot von alternativen Mobilitätslösungen an die Mitglieder.

## Soziales Engagement

Eine gute Wohnung allein reicht zum guten Wohnen nicht aus. Lebendige Wohnquartiere, in denen Nachbarschaft konkret gelebt werden kann, sind für die Wohnungsnutzer von großer Bedeutung. Dazu gehört vor allem die Begegnung und der Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. So entstehen nachbarschaftliche Netzwerke, die das Miteinander prägen und gegenseitige Unterstützung im Alltag möglich machen.

Gemeinsam mit dem »Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.« fördert die WGMW den Aufbau und Erhalt dieser stabilen Nachbarschaften. Ein gut eingespieltes Netzwerk aus hauptamtlichen Sozialpädagoginnen und vielen ehrenamtlich engagierten Mitgliedern sorgt für ein breites Angebot zur Sicherung und Entwicklung dieser wichtigen sozialen Strukturen.

Ein weiterer Sozialpädagoge der WGMW stellt dabei die ideale Schnittstelle zwischen dem sozialen Management der »Wohnungsgenossenschaft München-West« und dem »Verein Generationengerechtes Wohnen« dar. Der Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens besteht letztendlich auch in der Betrachtung des gesamten Wohnumfeldes und der Förderung der guten nachbarschaftlichen Beziehungen.

Weiterhin bieten die WGMW und ihr »Verein Generationengerechtes Wohnen« vielfältige Beratungs- und Unterstützungsleistungen im sozialen Bereich an, die Mitglieder in

schwierigen oder sich verändernden persönlichen Lebenssituationen in Anspruch nehmen können.

Seit vielen Jahren unterstützt die Genossenschaft 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 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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, mögliche negative Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft zuverlässig einzuschätzen. Bei einzelnen Kennzahlen ist deshalb mit Abweichungen zu rechnen.

Die ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ erwartet für die dargestellten Leistungsindikatoren die nachfolgende Entwicklung.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen Wohnungen im Ballungsgebiet München wird die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleiben und der Druck auf dem Wohnungsmarkt zunehmen. Die WGMW wird deshalb zur Erfüllung ihres Förderauftrags gegenüber ihren Mitgliedern stark in den Erhalt und die Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands investieren und die Bautätigkeit ausbauen.

Durch die Fortführung der umfassenden Investitionsstrategie werden 2021 Instandhal-

tungsaufwendungen von rund 9,0 Mio. € erwartet. Die Investitionen in den Neubau und die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit bis zu 18,4 Mio. € veranschlagt. Die vollumfängliche Umsetzung dieser Planungsleistung hängt jedoch stark von den genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen, der Kapazitätsentwicklung im Bausektor und dem Einfluss der Coronapandemie ab.

Die bis zur Erstellung des Lageberichts zu verzeichnender Entwicklung im Bereich der Hausbewirtschaftung lässt für 2021 leicht steigende Umsatzerlöse auf rund 26,5 Mio. € erwarten. Bei der Fluktuation wird ein niedriger Wert auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr prognostiziert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen geht der Vorstand für 2021 von einem positiven Jahresergebnis von rund 0,5 Mio. € aus.

## Risikobericht

Aufgrund der seit Jahresanfang 2020 bestehenden Coronapandemie ist weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Ausfälle bei den Nutzungsgebühren und Pachtleistungen zu rechnen.

Wegen der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in München und der niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt ist zu erwarten, dass die Investitionen in den Wohnungsbau insgesamt weiter zunehmen. Allerdings werden die Zinsvorteile durch die steigenden Baupreise aufgehoben.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe bereits an der Auslastungsgrenze, so dass sich Probleme bei Termineinhaltungen oder der Zuverlässigkeit ergeben können.

Allerdings werden in den kommenden Jahren nicht nur die anziehenden Baupreise das Wohnen teurer machen. Zusätzliche Preissteigerungen sind bereits vorhanden oder abzusehen. Dazu zählen die Auswirkungen

des Klimapakets und die damit verbundene CO<sub>2</sub>-Steuer auf die Heizkosten. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Neuberechnung der Grundsteuer für eine zusätzliche Verteuerung des Wohnens sorgen wird. Gleichzeitig zeichnen sich weitere Eingriffe des Gesetzgebers wie unbefristete Mietpreisbremsen oder gar ein Mietendeckel ab, die die Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung einschränken, erforderliche Anpassungen der Mieten und Nutzungsentgelte beeinträchtigen oder die Umlagefähigkeit von Leistungen verhindern.

Steigende Grundstücks- und Baupreise auf der einen Seite und die generelle Verteuerung des Wohnens auf der anderen Seite stellen die Wohnungswirtschaft und insbesondere die Genossenschaften vor große Herausforderungen, um ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum im ausreichenden Umfang zur Verfügung zu stellen. Die aufgezeigte Entwicklung birgt das Risiko, dass sich die Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung der Bestände durch Modernisierung und Neubau verringern.

Die vorgesehene quantitative und qualitative Entwicklung des bereits sehr guten Preis- / Leistungsverhältnisses durch weitere Investitionen wird die Bedeutung der ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ auf dem Münchner Wohnungsmarkt stärken und den Vermietungserfolg sichern. Nachfragebezogene Leerstandsrisiken sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft beobachtet laufend die zur Identifikation von Risiken wichtigen Bereiche. Hierzu kommt ein an die Bedürfnisse der WGMW angepasstes Risikomanagementsystem zum Einsatz, das ein internes Kontrollsystem, ein Controlling und ein Risikofrühwarnsystem beinhaltet.

Trotz der erheblichen Auswirkungen der Coronapandemie in Deutschland sind für die Genossenschaft keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

## Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte nutzt die ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ nicht.



stands durch Modernisierung und Instandhaltung wird die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig gesichert.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für die WGMW relevanten Markt München ungebremst hoch und übersteigt das Angebot vor allem bei zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Bestandswohnungen weit. Für München wird nach dem Ende der Corona-Beeinträchtigungen ein positives Wirtschaftswachstum und eine steigende Einwohnerzahl prognostiziert. Damit verbunden wird eine Zunahme der Erwerbstätigkeit und steigende Löhne und Gehälter für Teile der Bevölkerung vorausgesagt. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen. Unter diesen Bedingungen werden Mieten in München weiterhin steigen, wodurch der Bau von bezahlbaren und geförderten Wohnungen unverzichtbar bleibt. Viele Einwohner der bayerischen Metropole sind auf diesen bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Da die WGMW zur Finanzierung des Anlagevermögens nur langfristige Annuitätendarlehen mit steigenden Tilgungsanteilen aufgenommen hat, hält sich das Zinsänderungsrisiko in einem beschränkten Rahmen. Die Entwicklung des Zinsmarktes beobachtet die WGMW im Rahmen ihres Risikomanagements kontinuierlich.

Der Kapitaldienst kann aus den Zuflüssen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung vertragsgemäß erbracht werden. Diese Erträge aus den bestehenden Nutzungs- und Mietverhältnissen sind über dauerhafte Miet- und Pachtverträge gesichert, weshalb Preisänderungsrisiken ebenfalls nur sehr eingeschränkt bestehen.

Einem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft durch eine aktive Liquiditätssteuerung

und durch im Voraus vereinbarte Kreditlinien und vorhandene freie Beleihungsspielräume entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die WGMW in der Lage, auf Kapitalanforderungen für neue Investments zu reagieren.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen in München ist und bleibt das Kerngeschäft der »Wohnungsgenossenschaft München-West«. Für eine Wohnungsgenossenschaft liegen die größten Chancen in der anhaltenden, das Angebot überschreitenden Nachfrage nach Wohnraum. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und den Erhalt eines zeitgemäßen Wohnungsbe-

Vor diesem Hintergrund kann die WGMW trotz der anhaltenden Coronapandemie durchaus optimistisch in das Geschäftsjahr 2021 blicken. Die Genossenschaft befindet sich in einer sehr guten wirtschaftlichen Verfassung, die Geschäftspolitik ist solide und nachhaltig finanziert. Seit mehr als einem Jahrhundert bietet die »Wohnungsgenossenschaft München-West« durch die Erfüllung ihres Förderauftrags ihren Mitgliedern genau den beschriebenen, dringend benötigten, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in München an. Durch die enge Verzahnung mit den Mitgliedern ist sichergestellt, dass dieser Förderauftrag in den kommenden Jahren ebenso erfüllt wird.

München, 14. Juni 2021  
Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

## Corona Pandemie 2020

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die COVID-19 Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten im privaten Miteinander und dem öffentlichen Leben geführt. Die Auswirkungen waren auch in der Gremienarbeit der WGMW zu spüren. Mit Blick auf die Infektionsprävention verabschiedete der Bund schnell Gesetze, die sich auf uns als Genossenschaft auswirkten.

So stellte der Gesetzgeber Rahmenbedingungen, die es ermöglichen Sitzungen über Videokonferenzen durchzuführen. Darüber hinaus können Beschlüsse auch schriftlich gefasst werden. Einschlägige Passagen im Gesellschafts- und Genossenschaftsrecht, sowie im Wohnungseigentümergebiet wurden mit Wirkung vom 28.03.2020 außer Kraft gesetzt. Unter Gesetzesvorbehalt stehen auch Satzungs- und Geschäftsordnungsregelungen. Die Gesetze sind bis zum 31. Dezember 2021 befristet in Kraft.

Durch die schnelle Reaktion des Gesetzgebers war es auch dem Aufsichtsrat möglich, rechtssicher Sitzungen virtuell in Form von Videokonferenzen durchzuführen.

Aufsichtsrat und Vorstand hatten zum Schutz aller Beteiligten daher folgendes beschlossen:

die Vertreterversammlung im Jahr 2020 ist in Textform, also schriftlich, umzusetzen. Die Aufsichtsratsitzungen, die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, sowie die Ausschuss-Sitzungen sind entweder in Hybrid Sitzungen (begrenzte Anzahl der Teilnehmenden in Präsenz; alle Übrigen per Videokonferenztool) oder in reinen Videositzungen durchzuführen, je nach Infektionslage und aktuellen Verordnungen.

Die Arbeit der Gremien wurde durch die pandemiebedingten Einschränkungen natürlich geprägt, ermöglichte dennoch eine eingehende und notwendige Befassung mit den anstehenden Themen und Entscheidungen.

## Vertreterwahl 2020

Im ersten Halbjahr 2020 fanden die Vertreterwahlen statt. Sie wurden wie auch die vorangegangenen Male mittels Briefwahl durchgeführt.

Insgesamt wurden 158 Vertreter\*innen und 19 Ersatzvertreter\*innen gewählt. Über alle Wahlbezirke hinweg wären 170 Mandate zu vergeben gewesen, 210 Mitglieder stellten sich in den 13 Wahlbezirken zur Wahl. In einigen Wahlbezirken ließen sich jedoch weniger Mitglieder als zur Verfügung stehende Vertreterämter für die Wahl aufstellen.

Die 5-jährige Amtsperiode der neu gewählten Vertreter beginnt mit Ende der Vertreterversammlung am 22.07.2020 und endet mit der Vertreterversammlung 2025. Die erste Amtshandlung der neuen Vertreter\*innen ist an der Vertreterversammlung 2021, die in schriftlicher Form abgehalten wird.

## Ordentliche Vertreterversammlung 2020

Zum ersten Mal in der Geschichte der WGMW konnte die ordentliche Vertreterversammlung 2020 nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden. Die Einschränkungen durch den Infektionsschutz machte ein schriftliches Umlaufverfahren nötig.

Dabei fassten die Vertreter\*innen im fünften und letzten Jahr ihrer Amtszeit mehrheitlich alle notwendigen Beschlüsse.

Durch die Schriftform begann die Vertreterversammlung mit einem Informationsschreiben am 13.05.2020 und endete mit Bekanntgabe der Ergebnisse am 22.07.2020.

Die Amtszeit der bisherigen Vertreter\*innen endete mit Ende der Vertreterversammlung am 22.07.2020.

Aufsichtsrat und Vorstand bedauerten die alternativlose Absage der Präsenzveranstaltung sehr. Es ist viel anschaulicher, die Ergebnisse und Erfolge eines Geschäftsjahres, sowie die Arbeit des Aufsichtsrates, persön-

lich vorzutragen, als nur in einem schriftlichen Bericht vorzulegen. Sehr gerne hätten sich Aufsichtsrat und Vorstand bei den Vertreter\*innen persönlich für ihren Einsatz und ihr Engagement der letzten 5 Jahre bedankt.

## Aufsichtsratswahlen 2020 und 2021

Aussetzen der Wahl für den Aufsichtsrat (drei Mandate) infolge der Pandemie:

Nach der Satzung wären turnusgemäß zur Vertreterversammlung 2020 die Mandate von Herrn Johann Hien, Frau Monique Kleßinger und Herrn Thomas Lihou ausgefallen. Drei Aufsichtsratsposten sollten turnusmäßig 2020 wieder besetzt werden. Herr Johann Hien, Frau Monique Klessinger und Herr Thomas Lihou hätten sich 2020 zur Wiederwahl gestellt.

Eine turnusmäßige Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern war im schriftlichen Verfahren 2020 nicht möglich. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass die Wahl nicht zu den Kernbeschlüssen der Genossenschaft zählt.

Daher verlängerte sich das Mandat bis zur nächsten ordentlichen Vertreterwahl 2021 (...Aufsichtsratsmitglieder bleiben nach Art 2 §3 Abs.5 Covid-19-Gesetz im Amt, bis ein Nachfolger gewählt wurde...). Da nun der gesetzliche Rahmen für die Durchführung einer schriftlichen Wahl geschaffen wurde, findet bei der Vertreterversammlung 2021 die Aufsichtsratswahl zum ersten Mal in der Geschichte unserer Genossenschaft in schriftlicher Form statt. An der Vertreterversammlung 2021 werden damit sechs Aufsichtsratsmandate vergeben: drei Mandate für die (Rest-) Amtszeit von zwei Jahren und drei Mandate im Jahre 2021 wieder für die turnusmäßige Amtszeit von drei Jahren.

## Aufsichtsratssitzungen

Der Aufsichtsrat hat sich satzungsgemäß nach der ordentlichen, schriftlich durchgeführten Vertreterversammlung am 08.09.2020 neu konstituiert. Danach hat der Aufsichtsrat nach jeder ordentlichen Vertreterversamm-

lung die Funktionen Vorsitz, Schriftführung und Stellvertretung aus dem Kreis seiner Mitglieder zu besetzen. Diese Regelung gilt, auch wenn sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates nicht geändert hat.

Der Aufsichtsrat bestätigte Herrn Johann Hien im Amt des Vorsitzenden sowie Herrn Florian Poxleitner als stellvertretenden Vorsitzenden. Als Schriftführer wurde Herr Michael Maier erneut bestätigt und Herr Dr. Christian Erlacher als stellvertretender Schriftführer erstmals gewählt. Die Wohnungs-, Bau- und Prüfungsausschüsse wurde gebildet und besetzt. Diese Regelung gilt, auch wenn sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates nicht geändert hat.

Neben den zahlreichen Themen, insbesondere zur Mehrung von Wohnraum für unsere Mitglieder sowie zur Modernisierung im Wohnungsbestand hatte der Aufsichtsrat in 2020 viele zusätzliche Themen zu behandeln:

- Verlängerung der Anstellung des geschäftsführenden Vorstands Thomas Schimmel um 5 Jahre bis 2026. Damit will der Aufsichtsrat am Kurs der Genossenschaft festhalten und gleichzeitig seine Wertschätzung zum Ausdruck bringen.
- Anpassung der Vergütung der nebenamtlichen Vorstände mit Wirkung zum Januar 2020.
- Beratung zur Einführung von Dienstverträgen (Anstellungsverträge) für nebenamtliche Vorstände.
- Beratung wegen einer Doppelvorstandstätigkeit eines nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes bei einer anderen Wohnungsgenossenschaft mit gleichem Zweck. Dazu wurden entsprechende Regelungen zur Vermeidung von möglichen Interessenkonflikten durch die Übernahme einer weiteren branchengleichen Vorstandstätigkeit festgelegt.
- Beratung und Anpassung der Aufwandsentschädigungen für die ehrenamtlichen Aufsichtsräte ab 15.07.2020 im Rahmen des Budgets des Aufsichtsrates.

- Beratung über eine Geschäftsordnung für das Aufsichtsratsgremium.

Bei den hier oben aufgeführten Punkten hatte sich der Aufsichtsrat zusätzliche Beratung oder Informationen beim Verband der Wohnungswirtschaft Bayern eingeholt.

- Beratung über Einführung von IT-Ausstattung für die Aufsichtsräte.
- Bestellung von Frau Schüle-Wolffsfellner für eine zweite Amtszeit als nebenamtliche Vorständin ab 01.01.2021 für 5 Jahre.

## 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 auch im Geschäftsjahr 2020 in vollem Umfang nachgekommen. Die laufenden Geschäfte der Genossenschaft liegen in der Verantwortung des Vorstandes.

In ihren 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 2019 einschließlich Gewinnverteilungsvorschlag, die Beratung und Beschlussfassung über den Lagebericht einschließlich einer kurzen Erfolgsanalyse oder die Soll-Ist-Analyse 2019. Ebenso wurde über die Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme 2020 bis 2024, die Investitionsplanung 2020-2024 und die Unternehmensplanung 2019-2028 beraten.

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

Auch wurden noch anderen Themen gemeinsam beraten, wie z. B.

- Begleitung der Bestandsentwicklungsvorhaben, insbesondere ›Gelber Block‹ und die Wohnanlage an der Forstenrieder Allee.
- Begleitung des Neubauvorhabens Freiham.
- Bewertung zusätzlicher Möglichkeiten für Neubaufelder innerhalb der LH München mit Blick auf die Kriterien Realisierbarkeit, Aufwand und Auflagen.
- Auswirkungen der Pandemie auf den Betrieb der WGMW, Sicherheit der Mitglieder und Mitarbeitenden, Auswirkungen auf die Arbeit des Vereins ›Generationengerechtes Wohnen mit der WGWM‹.
- Weiterentwicklung unserer Energiegenossenschaft ›sarwatt eG‹.
- Satzungsänderung 2019, diese befand sich 2020 noch in der Eintragungsphase.
- Und vieles mehr.

## Ausschusssitzungen Prüfungsausschuss

In zwei Sitzungen am 06.06 und 17.11.20 hat der Prüfungsausschuss die Kasse, Kontostände geprüft.

Er beschäftigte sich unter anderem mit folgenden Punkten:

- mögliche pandemiebedingte Mietrückstände.
- Gewerbeeinheit Gollierstraße (Ludwigsvorstadt). Verlauf von der Kündigung Radio/Fernsehgeschäft bis zur Eröffnung des Tagescafé.
- Planungskosten im Projektverlauf am Beispiel des Vorhabens ›Gelber Block‹.
- Geschäftsbetrieb unter Beachtung der aktuellen Coronalage.

## Wohnungsausschuss

Der Wohnungsausschuss tagte am 11.02.2020 um die aktuellen Wohnungsvergaben und Vormerkungen 2019 zu prüfen. Die Liste der Wohnungsbewerbungen und Rückstellungen wurden geprüft und die Übersicht des Förderungsmanagement 2019 wurde vorgelegt. Auch wurden die Regelungen bzgl. Untervermietung aus gemeinsamer AR-Sitzung 3/17 vom 30.05.2017 nochmal besprochen.

Wir als Genossenschaft werden unsere Bemühungen zur Schaffung neuen Wohnraums fortsetzen. Hauptursache ist der angespannte Münchner Immobilienmarkt sowie die Attraktivität unserer Wohnungen. Da die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein mittel- bis langfristiges Unterfangen ist, sind trotz dieser Bemühungen auch lange Wartezeiten nicht zu vermeiden.

## Bauausschuss

Der Bauausschuss befasste sich am 05.10.2020 mit folgenden Themen:

- ›Grüner Block‹: Innenhofsituation mit Baumbestand, der Holzbauweise in der möglichen Wohnraummehrung sowie der Feuerwehrsituation.
- Heizungsprobleme auf d. Theresienhöhe.
- Veränderte Regulären der Stadt München hinsichtlich der Fallrohre im öffentlichen Raum und die damit verbundene Verlegung der Fallrohre in unsere Gebäude, Wasserschäden und Kanalsanierungen.
- Zustandsbeurteilung Tiefgarage ›Äußere Westendstraße‹.

Die aktuellen großen Bauvorhaben wie ›Gelber Block‹ und Freiham wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war, wie auch in den vorangegangenen Jahren, immer und in jeder Hinsicht transparent, zielgerichtet und konstruktiv. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über alle we-

sentlichen Vorgänge und beteiligte ihn an allen wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen.

Die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat fanden regelmäßig statt.

## Vertretergespräche / Mitgliedergespräche

Die gewohnten Vertreter- und Mitgliedergespräche im Jahr 2020 haben pandemiebedingt für die jeweiligen Wahlbezirke nicht stattgefunden. Auch neue geplante Formate der Vertreterbeteiligung wie ›Offenes Vertretergespräch‹ bzw. eine Fahrt mit Interessenten nach Freiham zu den neuen Baufeldern sind entfallen.

Dennoch hat die WGMW sich neue, digitale Wege der Information und Beteiligung erschlossen. Die im ›Gelben Block‹ wohnenden Mitglieder konnten sich im ersten Live-Stream am 20.10.2020 über die vorgesehene Baumaßnahme in ihrer Wohnanlage informieren und über den Internet-Chat Fragen stellen. Mitglieder in Fürstenried wurden im zweiten Live-Stream am 24.11.2020 über die zukünftigen geplanten Baumaßnahmen informiert.

Es fanden insgesamt 22 Sitzungen statt:

- Aufsichtsratssitzungen,
- Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand,
- Ausschusssitzungen,
- Mitglieder-Informationsveranstaltungen per Live-Stream (›Gelber Block‹ und ›Fürstenried‹),

Dafür entfielen die regulären Vertretergespräche.

Zu allen Sitzungen und Ausschüssen liegen Niederschriften vor.

Das im Jahre 2014 von der Vertreterversammlung beschlossene jährliche Aufsichtsrats-

budget in Höhe von 25.000 Euro wurde 2020 (in Einklang mit einschlägigen Regelungen) mit 25.130.– € ausgeschöpft.

## Jahresabschluss 2020

Der Jahresabschluss 2020 und der Lagebericht für 2020 wurden vom Vorstand aufgestellt und in der gemeinsamen Videokonferenz am 14.06.2021 von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

## Abstimmungsvorschlag an die Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung 2021 wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Lagebericht 2020 und dem Jahresabschluss 2020 zuzustimmen und über die Gewinnverteilungsempfehlung abzustimmen.

Außerdem wird vorgeschlagen, Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

## ›Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München- West e.V.‹

Der ›Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.‹, ist für den Aufsichtsrat – ebenso wie einer Vielzahl der Mitglieder der WGMW – ein zentrales Element für das gute und genossenschaftliche Miteinander. Darum kommt der Aufsichtsrat mit der sorgfältigen und wohl abgewogenen Auswahl einer\*er Vertreter\*in des Aufsichtsrates, die gemeinsam mit einer Person aus dem Vorstand der WGMW Teil des Gesamtvorstands des ›Vereins‹ ist, der Verantwortung für die Entwicklung des ›Vereins‹ sehr gerne nach.

Die korrekte Verwendung der Hauptspende der WGMW an den ›Verein‹ ist dabei absolut essentiell für das weitere Bestehen und positive Wirken des ›Vereins‹. Der Aufsichtsrat der WGMW hat natürlich auch die ca. 4100

Genossenschaftsmitglieder im Blick, die nicht Mitglieder des ›Vereins‹ sind.

Es liegt in unserem aller Interesse mit dem ›Verein‹ dem Wohl der Vereinsmitglieder und darüber hinaus auch den Genossenschaftsmitgliedern gerecht zu werden.

## Dank

Dass unsere WGMW in diesen schwierigen Pandemiezeiten ein sicherer und wertvoller Partner ist, haben wir vielen Engagierten zu verdanken:

Der Dank des Aufsichtsrats gilt dem Vorstand für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie alle haben durch Ihr besonderes Engagement trotz der Coronapandemie für einen reibungslosen und guten Ablauf in der Genossenschaft gesorgt. Sie waren auch 2020 wieder dafür verantwortlich, dass wir Genossenschaftsmitglieder ein angenehmes und sicheres Wohnen in unserer Genossenschaft haben und weiterhin haben werden.

Wir bedanken uns bei den Mitgliedern des Wahlausschusses für ihre geleistete Arbeit zur Vertreterwahl 2020.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auch bei den Vertreter\*innen für das Verständnis, dass pandemiebedingt neue Verfahrensweisen erforderlich waren und für ihren Einsatz. Ein herzliches Dankeschön auch allen Genossenschaftsmitgliedern für ihre konstruktiven Rückmeldungen.

Ein großer Dank gilt allen Ehren- und Hauptamtlichen des ›Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.‹ für ihr großes Engagement im Interesse eines genossenschaftlichen und sozialen Miteinanders und auch dem besonderen Engagement während der Corona-Pandemie im Jahre 2020.

München, 14.06.2021

### Der Aufsichtsrat

**Johann Hien**  
Aufsichtsratsvorsitzender

**Florian Poxleitner**  
stv. Aufsichtsratsvorsitzender

**Monique Kleßinger, Dr. Christian Erlacher,  
Thomas Lihou, Michael Maier,  
Christian Pipo, Michael Pietzsch,  
Markus Stummbaum**

# Jahresabschluss zum 31.12.2020

## Bilanz – Aktiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>I. Anlagevermögen</b>		
<i>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	0,00	292,47
<b>B. Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	135.720.392,21	135.565.314,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.072,01	1.072,01
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	457.600,49	464.978,36
Anlagen im Bau	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.438.133,36	1.754.552,17
	140.617.198,07	137.785.917,40
<i>C. Finanzanlagen</i>		
Sonstige Ausleihungen	165.286,66	64.216,06
Andere Finanzanlagen	6.500,00	6.500,00
	171.786,66	70.716,06
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
<i>A. Andere Vorräte</i>		
Unfertige Leistungen	6.633.274,31	6.627.025,86
Andere Vorräte	0,00	0,00
	6.633.274,31	6.627.025,86
<i>B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>		
Forderungen aus Vermietung	63.087,16	24.892,13
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	217.589,62	38.310,24
Sonstige Vermögensgegenstände	103.424,20	52.272,03
	384.100,98	115.474,40
<i>C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.062.993,92	9.848.990,99
Bausparguthaben	5.085.619,60	4.808.185,61
	11.148.613,52	14.657.176,60
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	39.941,05	310,37
	39.941,05	310,37
<b>Bilanzsumme</b>	<b>158.994.914,59</b>	<b>159.256.913,16</b>

## Bilanz – Passiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>I. Eigenkapital</b>		
<i>Geschäftsguthaben</i>		
a) der m. Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	175.680,00	228.160,00
b) der verbleibenden Mitglieder	20.345.280,00	19.343.520,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	275.680,00	151.520,00
	20.796.640,00	19.723.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 63.520,00 (Vorjahr € 94.240,00)		
<i>Kapitalrücklage</i>	136.854,61	132.024,61
<i>Ergebnisrücklagen</i>		
a) Gesetzliche Rücklage	4.226.918,10	3.979.090,20
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 247.827,90 (Vorjahr € 0,00)		
b) Andere Ergebnisrücklagen	61.295.722,49	59.842.148,16
– davon Einstellung in Rücklage: € 1.453.574,33 (Vorjahr Entnahme aus Rücklage € 2.452.242,91)		
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 99.450,34)		
	65.522.640,59	63.821.238,36
<i>Bilanzgewinn</i>	776.876,80	706.790,40
<b>II. Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	7.458.611,00	6.604.510,00
Steuerrückstellung	47.262,76	1.941,63
Sonstige Rückstellungen	767.156,80	429.866,76
	8.273.030,56	7.036.318,39
<b>III. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.250.510,51	42.811.452,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.694.728,52	15.220.235,38
Erhaltene Anzahlungen	7.058.334,24	6.831.144,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.151,94	153.959,64
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.412,00	127,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.131.610,86	2.700.412,11
Sonstige Verbindlichkeiten	88.995,82	70.439,76
– davon aus Steuern: € 1.391,36 (Vorjahr: € 1.332,95)		
	63.393.743,89	67.787.771,97
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	95.128,14	49.569,43
<b>Bilanzsumme</b>	<b>158.994.914,59</b>	<b>159.256.913,16</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.250.204,36	25.349.878,29
b) aus Betreuungstätigkeit	3.952,12	3.780,10
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.498,61	7.497,52
	26.261.655,09	25.361.155,91
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	6.248,45	156.374,85
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0,00	60.965,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	76.264,96	123.244,84
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	-13.305.939,21	-17.209.123,77
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.038.229,29</b>	<b>8.492.616,83</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-2.952.277,56	-2.838.452,15
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: € 412.440,14 (Vorjahr € 361.565,17)	-976.714,60	-912.547,61
	-3.928.992,16	-3.750.999,76
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	-3.623.800,56	-3.593.167,46
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-1.156.025,53	-1.035.861,64
<b>9. Erträge aus and. Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	2.005,65	301,84
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	52.981,96	55.497,75
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.362.443,59	-1.402.401,11
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-33.466,76	-6.260,27
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.988.488,30</b>	<b>-1.240.273,82</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	-510.209,27	-505.178,69
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.478.279,03</b>	<b>-1.745.452,51</b>
<b>14. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>	-1.701.402,23	0,00
<b>15. Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>	0,00	2.452.242,91
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>776.876,80</b>	<b>706.790,40</b>

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

---

## 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 2,71 % (Stichtag Januar 2020) bzw. 2,30 % (Stichtag Dezember 2020 / 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 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Summe	53.420,26	0,00	0,00	0,00	0,00	53.420,26
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	262.851.745,50	3.658.648,92	0,00	0,00	0,00	266.510.394,42
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	1.929.984,09	124.484,65	-9.374,34	0,00	0,00	2.045.094,40
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.766.478,17	2.683.581,19	-11.926,00	0,00	11.926,00	4.438.133,36
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>266.549.279,77</b>	<b>6.466.714,76</b>	<b>-21.300,34</b>	<b>0,00</b>	<b>11.926,00</b>	<b>272.994.694,19</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>266.602.700,03</b>	<b>6.466.714,76</b>	<b>-21.300,34</b>	<b>0,00</b>	<b>11.926,00</b>	<b>273.048.114,45</b>
<b>III. Finanzlagen</b>						
Summe Finanzlagen	70.716,06	101.070,60	0,00	0,00	0,00	171.786,66
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>266.673.416,09</b>	<b>6.567.785,36</b>	<b>-21.300,34</b>	<b>0,00</b>	<b>11.926,00</b>	<b>273.219.901,11</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 0,58 % bis 1,59 % 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 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€
-53.127,79	-292,47	0,00	0,00	0,00	-53.420,26	0,00	292,47
-127.286.430,64	-3.503.571,57	0,00	0,00	0,00	-130.790.002,21	135.720.392,21	135.565.314,86
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
-1.465.005,73	-131.862,52	9.374,34	0,00	0,00	-1.587.493,91	457.600,49	464.978,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-11.926,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.438.133,36	1.754.552,17
-128.763.362,37	-3.635.434,09	9.374,34	0,00	0,00	-132.377.496,12	140.617.198,07	137.785.917,40
-128.816.490,16	-3.635.726,56	9.374,34	0,00	0,00	-132.430.916,38	140.617.198,07	137.786.209,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171.786,66	70.716,06
-128.816.490,16	-3.635.726,56	9.374,34	0,00	0,00	-132.430.916,38	140.788.984,73	137.856.925,93

2.) Investitionszuschüsse in Höhe von € 240.000,00 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

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

4.) In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind € 6.633.274,31 (Vorjahr € 6.627.025,86) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### 5.) Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30%) ergibt einen Betrag in Höhe von 922.045 €. Dieser Betrag in Höhe von 922.045 € unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2020. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2020 die verbleibenden verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

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

- Rückstellung Nebenkostenaufstellung von € 224.703,93 (Vorjahr € 182.617,89)
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von € 230.700,00 (Vorjahr € 0,00)
- Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen von € 86.297,84 (Vorjahr € 74.817,00)
- Rückstellung für Jubiläum von € 59.603,00 (Vorjahr € 52.534,00)

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.187.674,96	3.334.829,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	585.733,98	398.199,71
Erhaltene Anzahlungen	7.058.334,24	6.831.144,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	160.151,94	153.959,64
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.412,00	127,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.131.610,86	2.700.412,11
Sonstige Verbindlichkeiten	61.026,69	40.369,16
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.193.944,67</b>	<b>13.459.042,32</b>

#### 8.) 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	39.250.510,51	3.187.674,96	10.856.563,35	25.206.272,20	39.250.510,51	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	14.694.728,52	585.733,98	1.670.657,47	12.438.337,07	14.694.728,52	GPR
erhaltene Anzahlungen	7.058.334,24	7.058.334,24				
aus Vermietung	160.151,94	160.151,94				
aus Betreuungstätigkeit	9.412,00	9.412,00				
aus Lieferungen und Leistungen	2.131.610,86	2.131.610,86				
Sonstige	88.995,82	61.026,69		27.969,13		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>63.393.743,89</b>	<b>13.193.944,67</b>	<b>12.527.220,82</b>	<b>37.672.578,40</b>	<b>53.945.239,03</b>	

\* GPR = Grundpfandrecht

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung/Entnahme von Rückstellungen: € 5.082,04 (Vorjahr € 10.430,97)
- Erträge/Zuschüsse im Rahmen eines Förderprogramms: € 0,00 (Vorjahr € 46.439,30)

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Beträge von außergewöhnlicher Bedeutung für Spenden i.H. von T€ 232,5 (Vorjahr T€ 221,3) enthalten.

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinserträge in Höhe von € 120,80 (Vorjahr € 149,10).

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von € 650.500,99 (Vorjahr € 677.582,86).

## 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	13	13	5	5	18	18
Auszubildende	1	0	0	0	1	0
Techn. Leiter (Prokurist)	1	1	0	0	1	1
Techn. Mitarbeiter/-innen	7	6	0	0	7	6
Sozialbetreuer/-innen	1	1	0	0	1	1
Bundesfreiwilligendienst	0	0	0	0	0	0
Hausmeister/-innen	17	18	1	0	18	18
Regiebetrieb	6	5	0	0	6	5
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>54</b>	<b>51</b>

## 2.) Mitgliederbewegung

		Mitglieder		Anteile
<b>Stand am 01.01.2020</b>		4.926		121.479
Korrektur früherer Jahre	-10	-10	-92	-92
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>				
Neubeiträge u. Zeichnung weiterer Anteile	161	161	9.019	9.019
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>				
Kündigungen	-20		-460	
Ausscheiden wg. Übertragungen	-4		-30	
Kündigungen weiterer Geschäftsanteile	0		-1.723	
Ausscheiden wg. Tod	-49		-638	
Ausschlüsse	0	-73	0	-2.851
<b>Stand am 31.12.2020</b>		<b>5.004</b>		<b>127.555</b>

Die Geschäftsguthaben der zum Ende des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.001.760,00 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	60	01.01.2017	21.11.2016 / 31.12.2021
Gröpke (nebenamtlich)	Jörg	Dipl.-Ing. Versorgungs- technik (FH)	49	01.06.2017	05.04.2017 / 31.05.2022
Schimmel (hauptamtlich)	Thomas	Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	49	01.07.2011	13.07.2020 / 30.06.2026
Schüle-Wolfsfellner (nebenamtlich)	Doris	Dipl. Sozialpädagogin (FH)	65	01.01.2016	22.10.2020 / 31.12.2025

## 5.) Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Vorname	Beruf	Alter/Jahre	Im Aufsichtsrat seit	Zuletzt gewählt am / bis
Dr. Erlacher	Christian	Dipl. Biologe	42	15.07.2016	12.07.2018 / 2021
Hien (Vorsitzender ab 11.01.2017)	Johann	Fernmeldeelektroniker	61	28.06.2007	13.07.2017 / 2021*
Kleßinger	Monique	Bürokauffrau	55	05.07.2011	13.07.2017 / 2021*
Lihou	Thomas	Dipl.-Ing. Biotechnologie (FH)	55	13.07.2017	13.07.2017 / 2021*
Maier	Michael	Dipl.-Kaufmann	61	06.07.2000	11.07.2019 / 2022
Pietzsch	Michael	Ingenieur i. R.	66	11.07.2019	11.07.2019 / 2022
Pipo	Christian	Kriminalbeamter	55	15.07.2016	11.07.2019 / 2022
Poxleitner (Stv. Vorsitzender ab 05.08.2019)	Florian	Dipl.-Ing. Bauwesen	46	02.07.2015	12.07.2018 / 2021
Stummbaum	Markus	Dipl.-Ing. Maschinenbau (FH)	48	30.06.2006	12.07.2018 / 2021

\* Die Amtszeit hat sich aufgrund der Notfallgesetze automatisch um 1 Jahr verlängert, nachdem keine Wahl durchgeführt werden konnte.

## 6.) Nachtragsbericht

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

## 7.) Gewinnverteilungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.478.279,03 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 10% des Jahresüberschusses, entspricht € 247.827,90 in die gesetzlichen Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden in die anderen Ergebnisrücklagen € 1.453.574,33 eingestellt und somit ein Bilanzgewinn in Höhe von € 776.876,80 ausgewiesen.

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

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2020  
(also von € 19.421.920,00)

€ 776.876,80

Bilanzgewinn 2020

€ 776.876,80

München, den 14. Juni 2021

**Wohnungsgenossenschaft München-West eG**

Der Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

# Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020

## Bilanz – Aktiva

	in €	in €
<b>Anlagevermögen</b>		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		<b>0,00</b>
Kein Bestand zum Bilanzstichtag.		
<i>Sachanlagen</i>		
<i>Grundstücke mit Wohnbauten</i>		<b>135.720.392,21</b>
Zugegangen sind im Geschäftsjahr folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten (saldiert mit Investitionszuschüssen):		
VE 17 Barthblock	3.229,39	
VE 123/222 Neubau Fürstenried Scha. 15	-7.613,83	
VE 124/223 Neubau Fürstenried Wi. 8	-31.439,32	
VE 125 Guldeinstr. 45	13.466,50	
VE 126 Freiham WA 8	104.958,62	
VE 127 Freiham WA 12 Süd	308.905,92	
VE 127 Freiham WA 12 Mitte	3.267.141,64	
Summe Zugänge	3.658.648,92	
Abgegangen sind im Geschäftsjahr durch:		
Planmäßige Abschreibungen	3.503.571,57	
Summe Abgänge und Abschreibungen	3.503.571,57	
<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>457.600,49</b>
Die Zugänge des Geschäftsjahres beliefen sich auf € 124.484,65. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen € 131.862,52, davon waren € 13.767,72 Abschreibungen von geringwertigen Wirtschaftsgütern.		
<i>Anlagen im Bau</i>		<b>0,00</b>
Kein Bestand zum Bilanzstichtag.		
<i>Bauvorbereitungskosten</i>		<b>4.438.133,36</b>
Der Bestand betrifft diverse Bauprojekte (Wohnraummehrung) in den Anwesen ›Grüner Block‹, ›Gelber Block‹, sowie geplanter Neubau in Freiham und Trappentreustr. sowie Bestandsentwicklung Fürstenried.		
<i>Finanzanlagen</i>		<b>171.786,66</b>
Dieser Ausweis betrifft die Mitgliedschaften ›GIMA München eG‹ und ›Isarwatt eG‹ sowie Darlehensvereinbarungen mit der ›Isarwatt eG‹.		

in €

**Umlaufvermögen***Unfertige Leistungen***6.633.274,31**

Dieser Posten enthält die Ansprüche aus der im folgenden Jahr für das Geschäftsjahr durchzuführenden Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Demgegenüber stehen erhaltene Anzahlungen von € 7.058.334,24.

*Andere Vorräte***0,00**

Kein Bestand zum Bilanzstichtag.

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**Forderungen aus Vermietung***63.087,16**

Dieser Posten enthält € 56.562,64 Forderungen an ehemalige Mieter und € 48.929,76 Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen sowie eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von € 43.464,56.

*Forderung aus Betreuungstätigkeit***217.589,62**

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

*Sonstige Vermögensgegenstände***103.424,20**

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 € 5,0 Mio. Tage- und Festgelder)

**6.062.993,92**

## Bausparguthaben

**5.085.619,60****Rechnungsabgrenzungsposten***Andere Rechnungsabgrenzungsposten***39.941,05**

Dieser Posten beinhaltet geleistete Anzahlungen gegenüber Kreditoren.

**Bilanzsumme****158.994.914,59**

## Bilanz – Passiva

in €

<b>Eigenkapital</b>	
<i>Geschäftsguthaben der Mitglieder</i>	<b>20.796.640,00</b>
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.001.760,00 erhöht.	
<i>Kapitalrücklagen</i>	<b>136.854,61</b>
Eintrittsgelder der Mitglieder	
<i>Ergebnisrücklagen</i>	
Gesetzliche Rücklage	<b>4.226.918,10</b>
Freie Rücklage	<b>61.295.722,49</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>776.876,80</b>
<b>Rückstellungen</b>	
<i>Rückstellungen für Pensionen</i>	<b>7.458.611,00</b>
Die Rückstellung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 854.101,00 erhöht. Der Ausweis teilt sich auf in Rückstellungen für laufende Renten mit € 2.649.889,00 und für Rentenanwartschaften mit € 4.808.722,00, die unverfallbar sind.	
<i>Steuerrückstellung</i>	<b>47.262,76</b>
Dieser Ausweis betrifft den zu erwartenden Steuerbescheid für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag sowie die Pauschalversteuerung der lohnsteuerlicher Behandlungen.	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	<b>767.156,80</b>
Dies sind Rückstellungen für Nebenkostenaufstellung, Jahresabschlusserstellung, Berufsgenossenschaftsbeitrag, Vertreterversammlung, Prüfungskosten, Steuerberatungskosten, Verwaltungskosten, Rechtsberatung, unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate sowie nicht in Anspruch genommenen Urlaub.	

	in €	in €
<b>Verbindlichkeiten</b>		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		<b>39.250.510,51</b>
<p>Hierbei handelt es sich um zur langfristigen Wohnbaufinanzierung aufgenommene dinglich gesicherte Bankdarlehen, wovon € 8.061.357,51 auf zinslose bzw. niedrig verzinsliche Bau- und Modernisierungsdarlehen der Landesbodenkreditanstalt entfallen. Außerdem sind hier € 15.275,79 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erfasst.</p>		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>		<b>14.694.728,52</b>
<p>Dieser Ausweis enthält € 11.822.03,56 dinglich gesicherte Wohnungsbau-Darlehen der Stadt München und von Versicherungen, wovon rd. 11,69 Mio. € mit durchschnittlich 0,66 % p. a. zu verzinsende städtische Darlehen betreffen. Weiterhin sind € 52.694,96 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung enthalten.</p>		
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>		<b>7.058.334,24</b>
<p>Dies sind die Abschlagszahlungen für Betriebskosten mit € 4.462.342,81 und für Heiz- und Warmwasserkosten mit € 2.581.356,93.</p>		
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>		<b>160.151,94</b>
<p>Dieser Posten beinhaltet ausschließlich Mietkautionen für Gewerbeobjekte sowie Wohnungsmietverhältnisse in der Guldeinstr. 45.</p>		
<i>Verbindlichkeit aus Betreuungstätigkeit</i>		<b>9.412,00</b>
<p>Dieser Posten beinhaltet Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der Verwaltungsabrechnung unserer Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.</p>		
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		<b>2.131.610,86</b>
<p>Der Ausweis erfasst die noch nicht bezahlten Rechnungen und Restbeträge aus abgerechneten Bau- und Instandhaltungsarbeiten für das Jahr 2020 in Höhe von € 1.940.625,37, die im Geschäftsjahr 2021 ausgeglichen wurden; außerdem € 190.207,18 Garantiefinhalte für Bau- und Instandhaltungsleistungen.</p>		
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>88.995,82</b>
<i>Die Hauptposten hierbei sind:</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (davon Wohnbauprämien € 27.969,13, noch nicht abgerufene Dividenden € 14.478,92 und gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern € 31.872,47)	74.320,52	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>95.128,14</b>
<p>In dieser Position sind im Voraus empfangene Mieten, Gebühren und Umlagen erfasst.</p>		
<b>Bilanzsumme</b>		<b>158.994.914,59</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

in €

<b>1. Umsatzerlöse</b>	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
Erlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten, Zuschlägen, Umlagen	26.184.704,20
Erlöse aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen	0,00
Erlöse aus Sondereinrichtungen	46.765,95
Pachterlöse	18.734,21
	26.250.204,36
b) aus Betreuungstätigkeit (Verwaltungsgebühren)	3.952,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Erbpachtzins, Hausmeisterleistungen)	7.498,61
	26.261.655,09
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	
aus Heiz- und Warmwasserkosten	-207.803,33
aus Betriebskosten	214.051,78
	6.248,45
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0,00
Aktivierte Eigenleistungen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen.	
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
Mehrerlös aus Anlagenverkäufen	0,00
Auflösung von Rückstellungen	5.082,04
Wohnungszuweisungsgebühren, Versicherungsansprüche und andere ordentliche Erträge	71.182,92
	76.264,96
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	
a) Betriebskosten	-3.455.631,79
b) Heiz- und Warmwasserkosten	-2.060.307,49
c) Instandhaltungskosten	-7.770.692,94
d) Vertriebskosten Hausbewirtschaftung, Verwaltungskosten, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen	-19.306,99
	-13.305.939,21
<b>Rohergebnis</b>	13.038.229,29

	in €
<b>6. Personalaufwand</b>	
Löhne und Gehälter	-2.952.277,56
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-976.714,60
	-3.928.992,16
<b>7. Abschreibungen</b>	
auf Wohngebäude und Garagenanlagen,	-3.503.571,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung,	
immaterielle Anlagewerte sowie geringwertige Wirtschaftsgüter	-132.154,99
	-3.623.800,56
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen und Pauschalwertberichtigung	-28.321,16
EDV-Kosten, Mitgliederbetreuung, Kosten der gesetzlichen Prüfung,	
Verbands- u. a. Beiträge, sächliche Verwaltungskosten	-1.127.704,37
	-1.156.025,53
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	2.005,65
Zinsen aus sonstigen Ausleihungen	
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	
Zinsen aus Festgeldanlagen	52.856,99
Erträge aus Aufzinsungsbeträgen	120,80
Andere Zinsen sowie Zinsen aus Guthaben auf laufenden Konten	4,17
	52.981,96
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	
Zinsen für dinglich gesicherte Grundschuldarlehen	-708.668,42
Aufwendungen aus Abzinsungsbeträgen	-650.500,99
Sonstige Zinsen	-3.274,18
	-1.362.443,59
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	
Körperschaftsteuer und Kapitalertragssteuer	-33.466,76
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	2.988.488,30
<b>13. Sonstige Steuern</b>	
Kfz-Steuer für Betriebsfahrzeuge	-2.148,73
Grundsteuer	-508.060,54
	-510.209,27
<b>Jahresüberschuss</b>	2.478.279,03
<b>14. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>	-1.701.402,23
<b>15. Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>	776.876,80

# Liste der Vertreterinnen und Vertreter

Vertreterwahl: 2020 (Amtszeit 5 Jahre; vom 22.07.2020 bis einschl. der Vertreterversammlung 2025)

## Wahlbezirk 1

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

### 16 Vertreter:

1. Erben, Rita · Tulbeckstr. 46
2. Hackl, Christa · Tulbeckstr. 50
3. Raab, Anna · Westendstr. 111
4. Bäumler, Beate · Tulbeckstr. 46
5. Berngehrer, Silvia · Tulbeckstr. 44
6. Denkscherz, Peter · Tulbeckstr. 44
7. Schwimbeck, Alexandra · Westendstr. 119a
8. Leutbecher, Alexandra · Westendstr. 119
9. Reiche, Werner · Tulbeckstr. 43
10. Karg, Stefanie · Tulbeckstr. 50

11. Biendl, Anni · Tulbeckstr. 47
12. Sebald, Eva · Tulbeckstr. 44
13. Stuber-Vogel, Barbara · Tulbeckstr. 50
14. Gebhard, Julia · Bergmannstr. 20
15. Hrozek, Daniel · Tulbeckstr. 44 Rgb. li.
16. Hanusrichter, Julian · Tulbeckstr. 41

### 3 Ersatzvertreter:

1. Lentner, Gabriele · Bergmannstr. 20a
2. Zimmermann, Bettina · Tulbeckstr. 48
3. Pechak, Friedrich · Tulbeckstr. 42

## 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. Fahrnbauer, Stephan · Ridlerstr. 11
3. Auer, Michael · Bergmannstr. 33
4. Obermeyer, Monika · Geroltstr. 2
5. Rösch, Angela · Gollierstr. 52
6. Blank, Peter · Bergmannstr. 27
7. Mirwald, Johann · Geroltstr. 4
8. Mandl, Teresa · Kiliansplatz 1
9. Bachl, Hans-Stephan · Bergmannstr. 29
10. Hecht, Corinna · Bergmannstr. 27
11. Jäger, Sabrina · Gollierstr. 44

12. Fischmann, Michael · Geroltstr. 5
13. Rösch, Anna-Marlene · Gollierstr. 54
14. Neuber, Beatrix · Gollierstr. 52
15. Herrmann, Fabian · Gollierstr. 54
16. Wüst-Wenzel, Sabine · Astallerstr. 34
17. Pfeifer, Carsten · Gollierstr. 52
18. Feistl, Rupert · Bergmannstr. 31

### 4 Ersatzvertreter:

1. Hildebrand, Sabine · Tulbeckstr. 25
2. Ambrosio, Diana · Tulbeckstr. 27
3. Kern-Danquah, Angela · Geroltstr. 1
4. Meiselman-Flammiger, Gabriele · Gollierstr. 44

## Wahlbezirk 3

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

### 11 Vertreter:

1. Schulze, Fred · Gollierstr. 49b
2. Hien, Kathrin · Kazmaistr. 38a
3. Stechhammer, Gerda · Kazmaistr. 38b
4. Lang, Anja · Gollierstr. 49
5. Huber, Robert · Gollierstr. 51
6. Strobl, Janin · Gollierstr. 49c

7. Von Denffer, Amel · Kazmaistr. 44
8. Schelle, Katrin · Gollierstr. 45c
9. Jung, Mathias · Gollierstr. 51
10. Beilner, Severin · Gollierstr. 45c
11. Schlichtmeier, Silja · Gollierstr. 43

### 1 Ersatzvertreter:

1. Vennekold, Petra · Kazmaistr. 46

## Wahlbezirk 4

Heimeranstr. 26 mit 32 ger.,  
Neubau Theresienhöhe

### 5 Vertreter:

1. Lang, Zorica · Carlamaria-Heim-Str. 9
2. Schmid, Karin · Hans-Fischer-Str. 20
3. Mittermaier-Hien, Gisela · Heimeranstr. 30

4. Rehner, Hermine · Heimeranstr. 28
5. Parschik, Christian · Hans-Fischer-Str. 20

### 1 Ersatzvertreter:

1. Faigl-Molinski, Sandra · Carlamaria-Heim-Str. 9

## 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. Gerlicher, Udo · Kazmairstr. 69
2. Summer, Martin · Kazmairstr. 69
3. Bachmair, Katrin · Bergmannstr. 40
4. Fellermair, Martin · Heimeranstr. 52
5. Joseph, Veronika · Bergmannstr. 44
6. Eder, Stephanie · Kazmairstr. 75a
7. Berger, Irmgard · Geroltstr. 20

8. Auer, Martina · Bergmannstr. 41
9. Sanktjohanser, Angelika · Bergmannstr. 40
10. Neuber, Felix · Geroltstr. 22
11. Miedl, Paul · Bergmannstr. 42

### 2 Ersatzvertreter:

1. Joseph, Nikola · Heimeranstr. 52b
2. Frey, Viktor · Bergmannstr. 40

## Wahlbezirk 6

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

### 12 Vertreter:

1. Eckmüller, Annemarie · Gollierstr. 91
2. Eckmüller, Regina · Astallerstr. 26 Vgb.
3. Mirwald, Hans-Joachim · Astallerstr. 24
4. Eder, Eva-Maria · Astallerstr. 20
5. Kollmannsberger, Ursula · Astallerstr. 32
6. Hirsch, Marion · Astallerstr. 24

7. Faigl, Johanna · Barthstr. 17
8. Böllner, Stefanie · Astallerstr. 34
9. Driefer, Joshua · Leonrodstr. 7
10. Feder, Susanne · Astallerstr. 24 Vgb.
11. Besser, Jaya Christine · Astallerstr. 26
12. Herrmann, Marius · Hans-Fischer-Str. 20

### Keine Ersatzvertreter

## 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.

### 14 Vertreter:

1. Völker, Petra · Gollierstr. 76a
2. Kovacevic, Katharina · Astallerstr. 17
3. Hirschvogel, Heinrich · Astallerstr. 17
4. Edele, Daniela · Astallerstr. 19
5. Lux, Renate · Westendstr. 129
6. Nelde, Gudrun · Westendstr. 141
7. Ferber, Klaus · Kazmairstr. 76
8. Hiermann, Melanie · Gollierstr. 76
9. Hecht, Brigitte · Astallerstr. 17

10. Kraus, Waltraud · Westendstr. 131
11. Holzinger, Monika · Westendstr. 129a
12. Becker, Christoph · Gollierstr. 72b
13. Wagenhuber, Erika · Kazmairstr. 76
14. Enghardt, Barbara · Westendstr. 131a

### 3 Ersatzvertreter

1. Kalyoncu, Fatma · Gollierstr. 74a
2. Le, Doan Tuong-Van · Westendstr. 141
3. Mette, Gerlinde · Westendstr. 129b

## Wahlbezirk 8

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

### 6 Vertreter:

1. Ober, Daniel · Barthstr. 3
2. Wörner, Ludwig · Landsberger Str. 147
3. Dr. Kollmannsberger, Michael · Barthstr. 13
4. Balice, Brigitte · Barthstr. 15a

5. Neumeyer, Michael · Barthstr. 3
6. Huter, Brigitte · Barthstr. 7

### 1 Ersatzvertreter:

1. Kluß, Daniela · Geroltstr. 6

## Wahlbezirk 9

Westendstr. 255 mit 273 unger.

### 6 Vertreter:

1. Pöschl, Günter · Westendstr. 261
2. Nehr, Erich · Westendstr. 261
3. Reinhardt, Christine · Westendstr. 273
4. Gallmeier, Ida · Westendstr. · 267

5. Lehrhuber, Irene · Westendstr. 255
6. Murr, Robert · Westendstr. 271

### 1 Ersatzvertreter:

1. Pojda, Christoph · Westendstr. 255

## Wahlbezirk 10

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

### 11 Vertreter:

1. Rauscher, Robert · Forstenrieder Allee 34
2. Fahrbauer, Bernhard · Forstenrieder Allee 50
3. Etterer, Ernst · Forstenrieder Allee 56
4. Schorpp, Michael · Schaffhauser Str. 15
5. Detzer, Marion · Schaffhauser Str. 13
6. Brem, Hans-Peter · Schaffhauser Str. 13
7. Schrall, Diana · Schaffhauser Str. 5
8. Kirbiyik, Güray · Forstenrieder Allee 68
9. Fahrnbauer, Christine · Winterthurer Str. 8
10. Kulik, Julia · Winterthurer Str. 8
11. Schuy-Haslwanger, Angelika · Forstenrieder Allee 66

### 2 Ersatzvertreter

1. Gönczi, Janos · Schaffhauser Str. 15
2. Knör, Benjamin · Winterthurer Str. 8

## Wahlbezirk 11

Wohnanlage Blumenau  
(Terofalstr. 103 - 125 unger.)

### 6 Vertreter:

1. Brettschneider, Stefan · Terofalstr. 113
2. Scholtz, Oliver · Terofalstr. 111
3. Brettschneider, Armin · Terofalstr. 117
4. Walther, Martina · Terofalstr. 111
5. Orthofer, Erich · Terofalstr. 119
6. Rygol, Christine · Terofalstr. 125

### 1 Ersatzvertreter:

1. Leonhard, Elfriede · Terofalstr. 119

## Wahlbezirk 12

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

### 8 Vertreter:

1. Stratmann, Yvonne · Bgm.-Kraus-Str. 35
2. Altermann, Jacqueline · Bgm.-Kraus-Str. 2
3. Heberl, Alfred · Bgm.-Kraus-Str. 25
4. Will, Lutz-Norbert · Bgm.-Kraus-Str. 8
5. Wengler, Adrian · Bgm.-Kraus-Str. 29
6. Steinberger, Konstantin · Bgm.-Kraus-Str. 6
7. Dominikus, Erika · Bgm.-Kraus-Str. 2
8. Flaig, Elfriede · Bgm.-Kraus-Str. 2

### Keine Ersatzvertreter

## Wahlbezirk 13

Nicht in den Wohnanlagen der  
Genossenschaft wohnende Mitglieder

### 33 Vertreter:

1. Poltinger, Beatrice · Flemingstr. 135
2. Reindl, Martin · Anglerstr. 19A
3. Lohner, Peter · Nebelhornstr. 39
4. Pellkofer-Greiner, Gabriele · Karwinskistr. 62
5. Dreßl, Franz · Isoldenstr. 19
6. Stegner, Doris · Kölblstr. 4
7. Hoffmann-Dax, Petra · Karwendelstr. 13
8. Edlböck, Robert · Nebelhornstr. 57
9. Stöcker-Parnian, Barbara · Fraunhoferstr. 24
10. Loeffl, Hans Jun. · Nebelhornstr. 23
11. Seitz, Werner · Nebelhornstr. 49
12. Föhr, Wolfgang · Nebelhornstr. 27
13. Joseph, Johannes · Nebelhornstr. 31
14. Bauer, Susanne · Frühlingstr. 22  
82110 Germering
15. Wolfsfellner, Paul · Appenzellerstr. 77
16. Eckardt, Barbara · Zur Scheiermühle 6,  
85221 Dachau
17. Pöschl, Robert · Zenettistr. 46
18. Specht, Markus · Treffauerstr. 23
19. Böllner, Irene · Wirtsbreite 1,  
85635 Höhenkirchen
20. Hafner, Hugo · Bernaysstr. 36a
21. Schade, Bruno · Schochenbergstr. 12
22. Althoff, Gerhard · Kiffhaberstr. 3 · 86940 Schwifting
23. Schweiger, Petra · Schmotzenbreite 11a,  
82057 Icking
24. Krammel, Marielle · Wolfratshauer Str. 94d
25. Kreuzer-Wolf, Manfred · Hochwaldstr. 5
26. Seidl, Georg · Osterwaldstr. 71
27. Karademir, Turgay · Reibersdorf 1a, 84419 Schwindegg
28. Daake, Christian · Pfarrer-Walleitner-Weg 46,  
82110 Germering
29. Pfaffenberger, Erich · Hofbrunnstr. 110
30. Seitz, Michael · Adalmuntstr. 39a, 82284 Grafrath
31. Holmer, Wolfgang · Dr.-Josef-Thiel-Weg 16,  
82216 Maisach
32. Klugherz, Ludwig · Lilienthalstr. 36a, 85579 Neubiberg
33. Anft, Michael · Postweg 8, 82008 Unterhaching

### Keine Ersatzvertreter

## Die Genossenschaft gedenkt der 57 verstorbenen Mitglieder



<b>Grella, Hermine</b>	09.01.2020	<b>Huber, Kurt</b>	04.07.2020
<b>Etterer, Karl</b>	12.01.2020	<b>Wölfel, Inge</b>	10.07.2020
<b>Höchbauer, Josef</b>	18.01.2020	<b>Kappl, Egon</b>	16.07.2020
<b>Khedher, Khalid</b>	20.01.2020	<b>Schild, Wolfgang</b>	16.07.2020
<b>Wilingstorfer, Johann</b>	05.02.2020	<b>Kretschmann, Heinz</b>	17.07.2020
<b>Strobl, Elfriede</b>	10.02.2020	<b>Engelmaier, Elisabeth</b>	24.07.2020
<b>Potz, Therese</b>	01.03.2020	<b>Kirchermeier, Ursula</b>	30.07.2020
<b>Holzinger, Gerhard</b>	05.03.2020	<b>Thum, Emma</b>	19.08.2020
<b>Scheibel, Hans-Werner</b>	12.03.2020	<b>Knie, Johanna</b>	23.08.2020
<b>Haunstetter, Ernestine</b>	17.03.2020	<b>Jakob, Katharina</b>	11.09.2020
<b>Knittel, Manfred</b>	24.03.2020	<b>Jürgens, Gertraud</b>	12.09.2020
<b>Rieger, Günther</b>	25.03.2020	<b>Farmer, Maria</b>	22.09.2020
<b>Masuch, Gerda</b>	30.03.2020	<b>Pryszcz, Ingolf</b>	25.09.2020
<b>Graßl, Johann</b>	08.04.2020	<b>Rudolph, Hans Joachim</b>	19.10.2020
<b>Martner, Rudolf</b>	09.04.2020	<b>Lang, Annemarie</b>	30.10.2020
<b>Hacker, Georg</b>	13.04.2020	<b>Mitopoulos, Nikolaus</b>	01.11.2020
<b>Arbesmeier, Horst</b>	13.04.2020	<b>Ellmer, Maria</b>	03.11.2020
<b>Spierer, Josef</b>	17.04.2020	<b>Ampferl, Hans</b>	03.11.2020
<b>Kayadibi, Mehmet</b>	23.04.2020	<b>Merxmüller, Heinrich</b>	06.11.2020
<b>Osterholzer, Wilhelm</b>	24.04.2020	<b>Kollmannsberger, Ruth</b>	11.11.2020
<b>Bechmann, Jürgen</b>	25.04.2020	<b>Nedbal, Herbert</b>	22.11.2020
<b>Bleibinger, Gregor</b>	06.05.2020	<b>Becht, Johann Jr.</b>	25.11.2020
<b>Röckl, Wolfgang</b>	10.05.2020	<b>Yildirim, Ilyas</b>	05.12.2020
<b>Wellenhofer, Johanna</b>	13.05.2020	<b>Eiba, Monika</b>	10.12.2020
<b>Brethauer, Franziska</b>	07.06.2020	<b>Günther, Hanna</b>	23.12.2020
<b>Friedberger, Ludwig</b>	11.06.2020	<b>Piehler, Luise</b>	26.12.2020
<b>Schobert, Wolfgang</b>	14.06.2020	<b>Pöschl, Max</b>	26.12.2020
<b>Westermayer, Günther</b>	22.06.2020	<b>Sieghardt, Horst</b>	29.12.2020
<b>Aumüller, Friedrich</b>	28.06.2020		



**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>