

Wohnungsgenossenschaft München-West eG

Geschäftsbericht 2019



Inhalt	Seite
Vorwort	3
Lagebericht 2019	5
Rechtliche Verhältnisse	12
Bericht des Aufsichtsrates	13
Bilanz 2019	16
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	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 Leser*innen,

Erneut blicken wir auf einen erfolgreichen Geschäftsjahresverlauf zurück. Unsere ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ hat ihren Mitgliedern nicht nur genossenschaftliches Wohnen in hoher Qualität und zu fairen Preisen geboten, sondern mit dem Ankauf von Grundstücken und Bestandsgebäuden im erheblichen Umfang in die Zukunft der Genossenschaft investiert. Diese Zukunftsinvestitionen erfolgten von einer sehr soliden wirtschaftlichen Basis aus, die gleichzeitig das Fundament für die weiteren Projekte zur Erhöhung der eigenen genossenschaftlichen Wohnungsanzahl darstellt.

Die Vorteile des Wohnens bei der WGMW für die Mitglieder auf dem weiterhin stark angespannten Münchner Wohnungsmarkt zu sichern und auszubauen und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu stärken und zu fördern, ist die wichtigste Aufgabe in den nächsten Jahren. Diese Zielsetzung entspricht unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis.

Dabei dürfen die Augen nicht vor den Herausforderungen der Zukunft verschlossen werden. Bei der Entwicklung unserer Wohnanlagen ist es geboten, sich mit den Folgen des Klimawandels auseinanderzusetzen. Hier sind Lösungen zu finden, die den CO₂-Ausstoß unserer Häuser verringern. Dabei geht es nicht nur um Antworten auf technische Fragen. Eine besondere Herausforderung für die Geschäftspolitik der WGMW ist es, dabei immer die Bezahlbarkeit für die Mitglieder zu beachten. Mit der Inbetriebnahme unserer ersten beiden Blockheizkraftwerke im letzten Geschäftsjahr haben wir hierzu einen wichtigen Schritt hin zu einem effizienteren Energieeinsatz vollzogen.

Grundsätzlich ist das Wohnen zukünftig stärker ökologisch zu gestalten. Hier wird die WGMW gefordert, zum Beispiel bei der Gestaltung der Außenanlagen in unseren Höfen oder beim Umgang mit Themen rund um die Mobilität in den Bezirken.

Durch ein gemeinsames Wirken von Mitgliedern und Verwaltung lassen sich auf diese Fragenstellungen die richtigen Antworten für unsere Genossenschaft finden und Lösungen entwickeln. Sie müssen zukunftsweisend sein und die Akzeptanz der Mitglieder besitzen.

Leider ist beim Blick auf die Coronakrise davon auszugehen, dass diese und deren Auswirkungen die ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ nicht unberührt lassen werden. Fraglich ist beispielsweise, inwieweit wir unsere baulichen Vorhaben und Maßnahmen im Bestand und im Neubau angesichts der Entwicklungen rund um das Virus planmäßig umsetzen können. Eindeutig feststellen konnten wir allerdings, dass die Nachbarschaften und der Zusammenhalt in unserer Genossenschaft in der schwierigen Lockdown-Zeit hervorragend funktionierten. Dieses hat dazu beigetragen, bei vielfältigen Herausforderungen die erforderliche konstruktive Hilfe zu erbringen. Wir sind deshalb sehr zuversichtlich, dass wir gemeinsam gut durch die noch immer schwierige Zeit kommen werden.

Bleiben Sie gesund!

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft München-West eG



Paul Auer



Jörg Gröpke



Thomas Schimmel



Doris Schüle-Wolfzellner



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

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

Unsere Wohnungsgenossenschaft mit Sitz in München verfügt über 3.441 eigene Wohnungen mit 223.276 m² Wohnfläche. Weiterhin zählen 77 Gewerbeobjekte mit einer Nutzfläche von 5.857 m² und 1.786 Stellplätze für PKW und Motorräder zum eigenen Immobilienbestand. Die Wohnanlagen verteilen sich auf die Stadtgebiete Schwanthalerhöhe / Westend, Sendling-Westpark, Fürstenried und Blumenau in München, sowie die Gemeinde Eichenau im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Übergabe der Neubauten in Fürstenried mit 48 Wohnungen an die Bewohnerinnen und Bewohner Anfang 2019. Zusätzlich erfolgte im ersten Halbjahr eine Bestandsergänzung im Westend durch den Kauf einer Wohnanlage mit 32 Wohnungen.

Den Mitgliedern gehört die WGMW. Für sie haben Vorstand und Verwaltung den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen. Gleichzeitig ist jedes Mitglied nicht nur Mit-eigentümer, sondern auch Kunde seiner Genossenschaft und kann bestmögliches Wohnen und Service zu fairen Preisen erwarten. Darauf ausgerichtet ist die WGMW in den Geschäftsfeldern kaufmännische und technische Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes, Neubau von Wohnimmobilien und im geringeren Umfang in der Wohneigentumsverwaltung tätig.

Mit einem Jahresfehlbetrag von -1.745 T€ liegt das Jahresergebnis trotz gestiegener Umsätze aufgrund der erheblichen Investitionen in den eigenen Immobilienbestand einschließlich eines wesentlichen Aufwandsüberhangs aus dem Geschäftsjahr 2018 unter dem Wert des Vorjahres (3.056 T€).

Ziele und Strategien

Eine gute Wohnqualität bei angemessenen Preisen ist die Grundvoraussetzung für die hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder. Daher betreibt die WGMW in jedem Jahr einen hohen Aufwand, um die eigenen Immobilien sorgfältig instand zu halten und sie durch Modernisierungen weiter zu entwickeln. Diese Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme werden über den Berichtszeitraum fortgesetzt.

Damit die Mitglieder in Zukunft den Wohnraum finden, den sie in ihrer jeweiligen Lebenssituation benötigen, wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren weiterhin in den Wohnungsneubau investieren.

Immer bedeutender wird die Gestaltung des Wohnumfelds für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder. Als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen setzen wir uns deshalb für die Entwicklung unserer Quartiere ein und gestalten diese durch vielfältige Aktivitäten mit.

Diesem Leistungsspektrum der »Wohnungsgenossenschaft München-West eG« liegt eine Geschäftspolitik zu Grunde, die auf eine ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Die eigenen Immobilien dienen nicht der Spekulation oder der Erzielung maximaler Gewinne, sondern dem Eigennutzen zur dauerhaften Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags gegenüber den Mitgliedern.

Für das neue Geschäftsjahr 2020 erwartet die WGMW einen Umsatz von rd. 26,3 Mio. €.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 gekennzeichnet durch ein anhaltendes Wirtschaftswachstum. Die deutsche Wirtschaft ist im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlands-

produkt (BIP) lag nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6% über dem Vorjahreswert. Allerdings fiel das Wachstum im Vergleich mit dem Durchschnittswert von 1,3% der Jahre 2008 bis 2018 geringer aus.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6% höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5%.

Die Arbeitslosenquote ist in Deutschland zum Jahresende 2019 um 0,2% auf 5,0% gesunken. Die Wirtschaftsleistung wurde damit erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach den Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren nach 2010 zu einem Haupteinwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1,4%.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leit-zins der EZB beträgt nach wie vor 0,0%. Die niedrige Zinshöhe wirkt sich weiterhin positiv bei Kreditaufnahmen aus.

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8% und überragen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (+2,5%). Insbesondere der Wohnungsbau entwickelte sich mit einem Plus von 4,0% wie in den Vorjahren überdurchschnittlich. In den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung in Deutschland stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb des Landes ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen Impulse des Staates wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen

für den Mietwohnungsbau. Damit einher geht eine weiterhin sehr hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe. Diese bewegt sich 2019 deutlich über den früheren Spitzenwerten aus der Zeit der Wiedervereinigung. Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume. In Verbindung mit den zusätzlich steigenden Löhnen erreichten die Preise für Neubauten in Deutschland im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8% gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren.

Auch für 2020 werden weiterhin hohe Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau prognostiziert. Die hohe Kapazitätsauslastung und ein weiterer Preisanstieg könnten sich jedoch dämpfend auf die Fertigstellungen bei den Wohnbauten auswirken, wodurch sich gerade in den Städten der Wohnungsmangel weiter verschärfen würde. Denn insbesondere bei preisgünstigen Mietwohnungen besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort.

In Ballungszentren wie der Landeshauptstadt München ist trotz gestiegener Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau auf absehbare Zeit nicht mit einer Entspannung am Wohnungsmarkt zu rechnen. Die Anziehungskraft der Region München ist weiterhin ungebrochen. Das breite Angebot an hoch qualifizierten Arbeitsplätzen, verbunden mit einer hohen Kaufkraft, exzellenten Bildungsangeboten sowie reichhaltigen Kultur- und Freizeitangeboten

sprechen die Bedürfnisse von Menschen und Unternehmen gleichermaßen an. Im direkten Vergleich bleibt München deshalb innerhalb Deutschlands die Stadt mit den teuersten Immobilienpreisen. So haben sich die Kosten für eine Eigentumswohnung in München in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Ebenfalls ist in München trotz der gesetzlichen Änderungen zur Mietpreisbremse nach wie vor ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten auf dem ohnehin bereits hohen Ausgangsniveau zu beobachten. Dieses gilt für die gesamte Breite des Münchner Mietmarktes. Die Situation am Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt ist weiterhin sehr angespannt, was sich in sinkenden Fluktuationsraten und steigenden Mieten bei Erstbezug und Wiedervermietungen niederschlägt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltungen bei Haushalten und damit einher-

gehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Geschäftsverlauf

Die ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Im Berichtszeitraum ist die Genossenschaft dem Förderauftrag für ihre Mitglieder wiederum im vollen Umfang nachgekommen. Die hohe Qualität des Wohnungsbestands und die bezahlbaren Mieten haben auch 2019 dafür gesorgt, dass die Mitglieder der WGMW gut und sicher wohnten.

Die ›Wohnungsgenossenschaft München-West‹ bewirtschaftet zum 31. Dezember 2019 einen eigenen Bestand von 3.441 Wohnungen mit rund 223.000 m² Wohnfläche, 77 gewerblichen Einheiten mit über 5.800 m² Nutzfläche und 1.786 Garagen, Tiefgaragen- und Kfz-Abstellplätzen.

Der eigene Bestand wuchs im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 80 Wohneinheiten. Die Veränderung ergab sich aus der Fertigstellung der Neubauten in Fürstenried mit 48 Wohnungen und 152 Tiefgaragenstellplätzen. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum eine Wohnanlage im Bestandskerngebiet der Genossenschaft im Westend mit 32 Wohnungen angekauft.

Aufgrund der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen durch die Mitglieder der Genossenschaft und deren direkte Angehörige brachte die WGMW die Planungen für weitere Wohnraummehrungsvorhaben voran. Im Geschäftsjahr 2019 erwarb die Genossenschaft zwei Grundstücke, eines gemeinsam mit der ›Wohnbaugenossenschaft wagnis eG‹ aus München, im Neubaugebiet Freiham von der Landeshauptstadt München. Der Ankauf eines dritten Grundstücks in Freiham wurde Anfang 2020 vollzogen, so dass die WGMW im neuen Stadtgebiet Freiham in den nächsten Jahren rund 150 neue bezahlbare Genossenschaftswohnungen bauen kann. Die Baugenehmigungen dafür sollen im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 beantragt werden.

Gleiches gilt für die Baugenehmigung zur Aufstockung der Wohnanlage ›Gelber Block‹ im Bezirk Schwantalerhöhe. Hier wurden die Planungen zur Schaffung von bis zu 50 Wohneinheiten fortgesetzt, die im Rahmen der Erweiterung der eigenen Bestandswohnanlage entstehen sollen.



Um den genossenschaftlichen Förderauftrag langfristig und nachhaltig erfüllen zu können, muss die WGMW ihren Wohnungsbestand durch Neubau und Modernisierung kontinuierlich weiterentwickeln und attraktiv gestalten. Das ist die Grundvoraussetzung für die hohe Wohnzufriedenheit und starke Nachfrage der Mitglieder. Beides sichert dauerhaft die Vermietung der Wohnungen, so dass die Wirtschaftlichkeit der Investitionen langfristig gegeben ist.

Neben dem Neubau ist deshalb eine wesentliche Aufgabe, die Attraktivität des Wohnungsbestands durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beizubehalten bzw. weiter zu verbessern. Hierbei ist die Aufwertung des direkten Wohnumfeldes immer ein fester Bestandteil der Modernisierungskonzepte.

Unter diesen Voraussetzungen wurde das seit Jahren hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau auch im Berichtsjahr fortgeführt. Mit insgesamt rund 11,6 Mio. € lag der Erhaltungsaufwand deutlich über dem Wert früherer Jahre. Bei einem Teil dieser Aufwendungen handelt es sich um Überhänge aus dem Geschäftsjahr 2018, da Durchführungs- und Fertigstellungszeiträume ins Berichtsjahr verschoben werden mussten. Dadurch erhöhte sich die eigentlich geplante Investitionssumme von 9,8 Mio. € für das Berichtsjahr deutlich.

Im Geschäftsjahr 2019 investierte die Genossenschaft insgesamt rund 30 Mio. € in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau und den Ankauf von Grundstücken und Wohnanlagen.

Damit lagen die Ausgaben weit über den Gesamtinvestitionen des Vorjahres, in dem die WGMW 16,9 Mio. € in die Bestände und den Neubau investierte.

Der im Jahresabschluss 2019 ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von -1.745.452 € (Vorjahr: Jahresüberschuss 3.056.339 €) ist auf die hohen Investitionen im Bestand in Verbindung mit den Überhängen aus dem Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen. Durch die damit verbundene sachgerechte Entnahme aus den anderen Ergebnismittelrücklagen weist die Genossenschaft für 2019 einen Bilanzgewinn in Höhe von 707 T€ (Vorjahr: 756 T€) aus.

Die Bilanzsumme von 159,3 Mio. € bei einer Eigenkapitalquote von 53% bestätigt die geordnete wirtschaftliche Lage der »Wohnungsgenossenschaft München-West«. Der Vorstand



bewertet den Geschäftsverlauf 2019 insgesamt sehr positiv, da der Förderauftrag für die Mitglieder voll und ganz erfüllt wurde. Zusätzlich zu ökonomischen Aspekten wurden soziale, gesellschaftliche und ökologische Zielsetzungen im Geschäftsjahresverlauf zur Förderung der Mitglieder verfolgt.

Auch im Berichtsjahr hat die WGMW wieder eine Vielzahl von Informationsveranstaltungen für die Mitglieder in den verschiedenen Wohnanlagen durchgeführt und dabei aktuelle Themen wie geplante Neubauten und Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Einzelnen besprochen.

Fester Bestandteil der Informationspolitik ist die Mitgliederzeitschrift »Rundschau«, in der sich die Mitglieder regelmäßig über wichtige Ereignisse in der Genossenschaft informieren können. Ergänzt werden diese Kommunikationsmittel um elektronische Haustafeln, deren Einrichtung in den Hauseingängen sukzessiv erfolgt und deren Anzahl im Berichtszeitraum weiter ausgebaut wurden.

2019 hat sich erneut eine Vielzahl von Mitgliedern der Genossenschaft bei gemeinsamen Veranstaltungen wie Hoffesten oder den Aktivitäten des Vereins »Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungs-

genossenschaft München-West e.V.« engagiert, die das nachbarschaftliche Zusammenleben und den guten Kontakt untereinander fördern.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Sollmieten insbesondere aufgrund der zusätzlichen Erlöse aus den Erstbezügen der fertiggestellten Wohnungen in Fürstenried und der erworbenen, vermieteten Einheiten um 1,01 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert auf 25,27 Mio. € erhöht. Die WGMW passt ihre Grundmieten in der Regel im Rhythmus von zwei Jahren an. Die nächste Mietanpassung erfolgt zum 01.05.2020. Zum Bilanzstichtag belief sich die durchschnittliche Grundmiete im eigenen Wohnungsbestand auf 6,30 €/m² (Vorjahr: 6,17 €/m²). Für wertverbessernde Maßnahmen werden Mietzuschläge erhoben. Unter Berücksichtigung dieser Zuschläge beträgt die Durchschnittsmiete pro Wohnung im Berichtsjahr 6,58 €/m² (Vorjahr: 6,48 €/m²).

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusiv der abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten liegen bei 25,3 Mio. € (Vorjahr: 24,3 Mio. €).

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 11,6 Mio. €. Sie liegen damit

deutlich über dem Aufwand des Vorjahres (6,7 Mio. €). Der Planwert für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 9,8 Mio. € wurde im vorgesehenen Umfang umgesetzt. Die Überschreitung des Planwertes ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2018 vorgesehene Maßnahmen erst im Jahr 2019 zur Ausführung kommen konnten. Dieses war auf erforderliche strategische Verschiebungen und zeitliche Verzögerungen aufgrund der erheblichen Kapazitätsauslastungen im Baugewerbe zurückzuführen. Deshalb wurde im Geschäftsjahr 2018 der damalige Jahresplanwert von 9,8 Mio. € deutlich unterschritten. Der Jahresüberschuss 2018 von über 3,0 Mio. € ergab sich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen aufgrund erforderlicher Verlagerungen von technischen Maßnahmen in das Geschäftsjahr 2019.

Der Jahresfehlbetrag von 1,745 Mio. € des Geschäftsjahres 2019 wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Der Rückgang gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres (3,056 Mio. €) ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse (+1,0 Mio. €) und höhere Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestands (+4,9 Mio. €) zurückzuführen.

Weitere wesentliche Bestandteile des Betriebsergebnisses sind der Zinsaufwand mit 1,40 Mio. € (Vorjahr: 1,29 Mio. € / Prognose: 1,39 Mio. €), die Abschreibungen mit 3,59 Mio. € (Vorjahr: 3,38 Mio. € / Prognose: 4,13 Mio. €) und der Personalaufwand mit

3,75 Mio. € (Vorjahr: 3,46 Mio. € / Prognose: 3,75 Mio. €).

Das Jahresergebnis liegt aufgrund der Verlagerung von Instandhaltungsaufwendungen aus dem Vorjahr im Berichtsjahr um -1.469 T€ unterhalb des Planwertes.

Die Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft München-West eG ist gut.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist ausgewogen.

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 auch darüber hinaus – gesichert. Im aktuellen Zinsumfeld werden nach Möglichkeit Annuitätsraten vorgesehen, die eine vollständige Tilgung der Darlehen innerhalb der Zinsfestschreibung ermöglichen, so dass kein Zinsanschlussrisiko für die WGMW besteht.

Der Anteil der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel an der Bilanzsumme beträgt 36%. Im Berichtszeitraum wurden für die Neubaumaßnahme FOA in Fürstenried Fremdmittel in Höhe von 7,2 Mio. € abgerufen und für den Ankauf der Bestandsimmobilie im Westend ein Darlehen in Höhe von 3,0 Mio. € aufge-

nommen. Unter Beachtung der planmäßigen Tilgungsleistung in Höhe von 3,07 Mio. € im Geschäftsjahr 2019 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auf 58,0 Mio. € (Vorjahr 50,8 Mio. €). Der Zinsaufwand für Objektfinanzierungsmittel belief sich aufgrund der Neuvaluierungen auf 724 T€ (Vorjahr: 718 T€).

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 reduzierte sich aufgrund der planmäßig vorgenommenen Investitionen um 9,45 Mio. € auf 9,85 Mio. €. Zusätzlich stehen weitere Bausparguthaben von 4,8 Mio. € zur Verfügung.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.312,2 T€ (Vorjahr: 8.098,2 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -20.030,5 T€ (Vorjahr: -10.057,9 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 7.262,7 T€ (Vorjahr: 4.720,3 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 9.455,6 T€.

Das Eigenkapital der Genossenschaft liegt zum Bilanzstichtag konstant bei 84 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 53% (Vorjahr 56%) des Bilanzvolumens aufgrund der Aufnahme von weiterem langfristigen Fremdkapital für die getätigten Investitionen in Wohnraummehrungsmaßnahmen. Die Eigenkapitalquote am Anlagevermögen beträgt 61%.

Die Liquiditäts- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichende Beleihungsreserven zur Verfügung.

Entsprechend der Finanzplanung entwickelte sich die Liquiditätslage planmäßig. Die Finanzierung der Investitionen im Geschäftsjahr 2020 ist gesichert.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr so dar, dass die Bilanzsumme um 7,5 Mio. € auf 159,2 Mio. € (Vorjahr 151,7 Mio.) gestiegen ist.

Den wesentlichen Zugängen durch den Neubau FOA in Fürstenried (+ 4,13 Mio. €) und den Ankauf der Bestandsimmobilie im Westend (+ 6,66 Mio. €) sowie der Grundstücksan-



käufe in Freiam (+ 7,50 Mio. €) stehen hauptsächlich planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,5 Mio. € und ein Rückgang der flüssigen Mittel von 9,4 Mio. € gegenüber.

Das Anlagevermögen beträgt 86,6% (Vorjahr: 79,9%) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Der durchschnittliche Buchwert für Grundstücke und Gebäude beläuft sich auf 592 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 442 €/m²). Diesem Wert steht eine durchschnittliche Verschuldung von 253 €/m² gegenüber (Vorjahr 228 €/m²).

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2019 von einer großen Wohnungsnachfrage geprägt. Im Geschäftsjahr wurden 185 Wohnungen gekündigt, was einer weiterhin sehr niedrigen Fluktuationsrate von 5,4 % (Vorjahr 4,3%) entspricht.

Weiterhin nimmt die Zahl der Mitglieder und Angehörigen kontinuierlich zu, die sich für eine neue oder erste Wohnung bei der Genossenschaft vorgemerkt haben. Am 31.12.2019 waren 1.300 (Vorjahr 1.283) Interessenten registriert.

Die durchschnittliche Leerstandsquote lag im Jahresverlauf 2019 bei 0,6 % (Vorjahr 0,4 %). Dieser Anstieg geht auf eine vorgesehene Liegenschaftsentwicklungsmaßnahme im Bestand der Wohnanlage Fürstenried zurück. Hier sollen mittelfristig die vorhandenen Wohngebäude schrittweise durch Neubauten ersetzt werden. Mit der Mitgliederinformation zu Beginn des Jahres 2019 erfolgte der Eintritt in die strategischen Überlegungen, um diese weitreichende technische Maßnahme zu realisieren. Damit verbunden waren zusätzliche strategische Leerstandzeiten einzelner Wohnungen, die im weiteren Verlauf möglicherweise als Ersatzwohnraum für erforderliche Zwischennutzungen durch die vom Ersatzneubau betroffenen Hausbewohner zur Verfügung stehen müssen. Diese Wohnein-

heiten wurden in den strategischen Leerstandzeiten für zeitlich befristete Zwischenvermietungen vorbereitet.

Weiterhin verzeichnet die Genossenschaft eine sehr hohe Zahlungsbereitschaft bei ihren Mitgliedern. Die Mietausfallquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 0,8 % (Vorjahr 0,6 %).

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der »Wohnungsgenossenschaft München-West eG« ist geordnet und stabil. Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren Personalentwicklung

Mit ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Grundlage für den Erfolg der WGMW. Vielfältige Möglichkeiten zur Weiterbildung für die gesamte Belegschaft sorgen dafür, dass das hohe fachliche Niveau in jedem Arbeitsbereich erhalten bleibt und sich das Personal auf veränderte Rahmenbedingungen laufend vorbereiten kann.

Seit vielen Jahrzehnten bildet die Genossenschaft aus und trägt damit zum erforderlichen Fachkräftenachwuchs bei. Die meisten dieser jungen Menschen beendeten ihre Ausbildung nicht nur erfolgreich bei der WGMW, sondern fanden im Anschluss in der Genossenschaft ihren ersten Arbeitsplatz und den Einstieg in ihr Berufsleben. Im Berichtsjahr 2019 wurde wiederum eine Auszubildende in ein festes, unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Ein wichtiges Unternehmensziel für die WGMW ist es, sichere und attraktive Arbeitsplätze mit Zukunftsaussichten zu bieten. Für die Genossenschaft ist das ein bedeutender Baustein, mit dem allgemeinen Fachkräftemangel im Ballungsraum München und in der Wohnungswirtschaft umzugehen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 waren bei der »Wohnungsgenossenschaft München-West« insgesamt 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 50) beschäftigt, davon fünf in Teilzeit. Eine zusätzliche Vollzeitstelle wurde in der Abteilung Technik im Bereich Neubau geschaffen. Auf die gewerblichen Tätigkeitsgebiete, die Hausmeister- und Regie-

betriebsleistungen, entfallen 45% aller Arbeitnehmer(-innen).

Mitglieder

Der Wunsch nach einer Mitgliedschaft in der »Wohnungsgenossenschaft München-West« ist im Berichtszeitraum wiederum unverändert hoch gewesen. Diese grundsätzliche Nachfrage übersteigt die Zahl der frei werdenden Wohnungen bei Weitem, weshalb der Zugang zur Mitgliedschaft weiterhin beschränkt werden muss.

Zum 31.12.19 zählte die WGMW 4.926 Mitglieder (Vorjahr: 4.840 Mitglieder). Die gezeichneten Geschäftsanteile erhöhten sich zum Jahresende 2019 auf 121.479 (Vorjahr: 110.508).

Umwelt

Fragen des Umweltschutzes haben für die WGMW eine hohe Bedeutung. Sowohl bei der Bauerstellung, bei Modernisierungen, aber auch bei der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes werden ressourcenschonende Technologien verwendet. Darüber hinaus kamen regenerative Energieträger zum Einsatz. So wurde im Berichtszeitraum das erste Blockheizkraftwerk in einer Wohnanlage der WGMW gemeinsam mit der Partnergenossenschaft »Isarwatt eG« in Betrieb genommen. Ein weiteres Blockheizkraftwerk ist in einem zweiten Bestandsobjekt seit Anfang 2020 im Einsatz. Die Wärmeversorgung der Bewohner wird darüber nachhaltig und effizient sichergestellt, denn die eingesetzte Primärenergie wird zu einem sehr hohen Faktor in nutzbare Energie umgewandelt. Zusätzlich zur Wärme wird Strom erzeugt, den die Mitglieder über ein Mieterstrommodell direkt beziehen können.

Die Neubauten in Freiam werden mit einem sehr hohen Anteil nachwachsender Rohstoffe geplant. Neben einem sehr niedrigen Energiestandard wird die Genossenschaft bei den Neubauprojekten in Freiam erstmals Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung erstellen. Darüber hinaus werden bei den Freihamerprojekten die Kriterien des ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München berücksichtigt.

Seit mehreren Jahren betreibt die WGMW im Kerngebiet Westend zwei Mobilitätsstationen für ihre Mitglieder. Mit diesem Angebot stehen den Nutzern Alternativen zum eigenen PKW für die temporäre Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich zum Beitrag für den Umweltschutz

sind die positiven Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld und damit die verbundene Erhöhung der Wohnqualität erkennbar, so dass die WGMW diese Angebote auf weitere Wohnanlagen ausdehnen wird.

Soziales Engagement

Für ein gutes Miteinander in den Wohnquartieren ist die Förderung der Nachbarschaften von großer Bedeutung. Die WGMW kooperiert auf diesem Weg sehr eng mit dem ›Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.‹. Die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und die vielen ehrenamtlichen Mitglieder sorgen Jahr für Jahr mit großem Engagement und viel Herz für ein umfangreiches Angebot. Die vielen selbst organisierten Aktivitäten sind wichtige Anlässe, um Freundschaften innerhalb der Genossenschaft zu pflegen, nette Nachbarn zu treffen oder neue Nachbarn kennenzulernen. Darüber hinaus berät und unterstützt der Verein in vielfältiger Art und Weise Mitglieder in schwierigen oder sich verändernden persönlichen Lebenssituationen direkt. Dieses geschieht oftmals in enger Abstimmung mit der eigenen Sozialberatungsstelle der WGMW.

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 seit über einem Jahrzehnt eine enge Kooperation mit dem ›Verein Generationengerechtes Wohnen mit der Wohnungsgenossenschaft München-West e.V.‹.

Weiterhin ist die WGMW an den Genossenschaften ›GIMA eG‹ (Genossenschaftliche Immobilien-Agentur) und ›sarwatt eG‹ in München beteiligt.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren erwartet

die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: November 2019) die nachfolgend beschriebene Entwicklung.

In einem wirtschaftlich weiterhin robusten Umfeld verbunden mit einer vorteilhaften Arbeitsmarktentwicklung und guten Lohnabschlüssen wird die Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsgebiet München weiterhin hoch bleiben. Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen wird der Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt weiterhin zunehmen. Mit nennenswerten Leerständen und umfangreichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage nicht zu rechnen.

Die WGMW wird daher zur Erfüllung ihres genossenschaftlichen Förderauftrags weiterhin stark in den eigenen Wohnungsbau investieren und zusätzlichen Wohnraum für die Mitglieder schaffen. Im Folgegeschäftsjahr 2020 sind dafür Investitionsmittel im Umfang von rd. 12,7 Mio. € eingeplant.

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den Bestandswohnanlagen in den vergangenen Jahren ist von Instandhaltungskosten auf dem durchschnittlichen Niveau der Vorjahre auszugehen. Für 2020 werden insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rd. 8,1 Mio. € erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung erwartet der Vorstand für 2020 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rd. 26,3 Mio. € und prognostiziert ein Jahresergebnis von etwa 1,8 Mio. €.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Bei einzelnen Kennzahlen ist allerdings mit einer negativen Abweichung zu rechnen.

Risikobericht

Aus der seit Jahresanfang 2020 bestehenden Lage aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und

Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie gegebenenfalls mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer Technologien.

Trotz der erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind für die Genossenschaft keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein können, ist ein auf die Bedürfnisse der Genossenschaft ausgerichtetes und auf die Geschäftsbereiche zugeschnittenes Risikomanagementsystem im Einsatz. Dieses umfasst insbesondere die Erfassung und Analyse von Indikatoren zur Entwicklung des eigenen Immobilienbestands und zur Mitgliederstruktur. Weiterhin werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, mit einbezogen. Die Erstellung langjähriger Wirtschafts- und Finanzpläne dient dazu, vorhandene Risiken und Chancen für die Genossenschaft zu erkennen und diese Erkenntnisse als wesentlichen Bestandteil für Entscheidungen heranzuziehen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die bereits umgesetzten oder für die kommenden Jahre vorgesehenen Investitionen in den Neubau, sowie die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands werden die Position der Genossenschaft auf dem Münchner Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen. Einen langfristigen



strukturellen Leerstand erwartet die WGMW nicht. Kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen, zeitlich begrenzten Instandsetzungsmaßnahmen in Leerwohnungen oder durch strategische Entscheidungen im Rahmen einer Liegenschaftsentwicklungsmaßnahme verursacht.

Die Handwerkskapazitäten in der Region sind weitestgehend ausgelastet. Der hohe Auslastungsgrad in Kombination mit einem bestehenden Fachkräftemangel und Material- und Lohnpreissteigerungen führt zu weiteren deutlichen Baupreissteigerungen. Weiterhin drängen Investoren auf den regionalen Immobilienmarkt, wodurch die Baulandpreise fast ungebremst weiter anziehen. In Summe führen diese Faktoren trotz anhaltend günstiger Finanzierungsbedingungen zu Gegebenheiten, die die von der WGMW vorgesehenen Neubau- und Bestandssanierungsmaßnahmen beeinträchtigen können.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kommen bei der WGMW nicht zum Einsatz.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungsmittel. Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden langfristige Annuitätendarlehen mit steigenden Tilgungsanteilen aufgenommen. Das Zinsänderungsrisiko hält sich damit in einem beschränkten Rahmen. Die Entwicklung der Zinsen beobachtet die WGMW im Rahmen ihres Risikomanagements kontinuierlich. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über eine konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung werden notwendige Liquiditätspläne erstellt.

Preisänderungsrisiken bestehen ebenfalls nur eingeschränkt, da auf der Grundlage der Nutzungs-, Miet- und Pachtverträge die Erträge für bestehende Nutzungs- und Mietverhältnisse auch für zukünftige Jahre langfristig gesichert sein dürften. Der Kapitaldienst kann somit aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vertragsgemäß erbracht werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Gerade in der gegenwärtigen angespannten Marktlage, die angesichts stark steigender

Mieten vielerorts bereits zur sozialen Frage des 21. Jahrhunderts erklärt wird, wird das genossenschaftliche Wohnen für viele Wohnungssuchende zu einer echten Alternative. Denn Genossenschaften nutzen zur Erfüllung des Förderauftrags gegenüber ihren Mitgliedern die angespannte Marktlage nicht aus, um Höchstgewinne zu erzielen. Stattdessen streben sie dauerhafte Überschüsse im Rahmen des wirtschaftlich erforderlichen Umfangs an, um diese zum Vorteil der eigenen Mitglieder in die Wohnungsbestände und deren Bewirtschaftung zu investieren.

Die genossenschaftliche Unternehmensform und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens erfahren so wieder eine zunehmende Beachtung, die der Bedeutung der Genossenschaften für den Wohnungsmarkt gerecht wird.

Für die WGMW kann sich dieses verbesserte Image positiv auf die eigenen Wachstums- und Entwicklungschancen auswirken. Denn die weiterhin hohe Nachfrage nach zeitgemäßen und bezahlbaren Mietwohnungen in München durch die Mitglieder wird bleiben und erfordert von der Genossenschaft entsprechende Investitionen in den Neubau und den Bestandserhalt.

Das Risikomanagement ermöglicht es der WGMW, Risiken frühzeitig zu erkennen und diesen entgegenzuwirken. Gleichzeitig können die sich bietenden Chancen genutzt werden.

Aufgrund der regelmäßigen moderaten Mietanpassungen und der umfangreichen Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand sowie den Neubau geht die WGMW von einer positiven künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage aus. Die Nachfrage nach den eigenen Mietwohnungen wird unverändert hoch bleiben und die WGMW wird ihre auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtete Geschäftspolitik fortsetzen.

Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

München, 26. Mai 2020
Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

Rechtliche Verhältnisse der Wohnungsgenossenschaft

Firma:	Wohnungsgenossenschaft München-West eG
Rechtsform:	eingetragene Genossenschaft
Sitz:	München
Anschrift:	Tulbeckstr. 44 in 80339 München
Satzung:	zuletzt geändert in der Vertreterversammlung vom 05.03.2009, eingetragen in das Genossenschaftsregister am 08.06.2009
Genossenschaftsregister:	GnR 215
Gegenstand des Unternehmens:	Vermietungsgenossenschaft zur Förderung ihrer Mitglieder
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Dauer der Genossenschaft:	auf unbestimmte Zeit
Geschäftsguthaben / Mitglieder:	19,7 Mio. € / 4.926 Mitglieder
Vorstand:	4 Mitglieder zum 31.12.2019
Aufsichtsrat:	9 Mitglieder zum 31.12.2019
General- / Vertreterversammlung:	Vertreterversammlung mit insgesamt 151 Mitgliedern zum 31.12.2019
Steuerliche Verhältnisse:	Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht gem. §5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) Steuernummer: 143/238/90111 Finanzamt München Die Steuerbescheide bis einschl. 2018 liegen vor.
Prüfungsverband:	genossenschaftlicher Prüfungsverband des VdW Bayern

Außerordentliche Vertreterversammlung 2019

- Am 28.02.2019 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Es wurde von der Versammlung ein Beschluss gem. § 49 GenG (Satzung WGMW Fassung 2009 § 36 1. I; Grenzen für die Gewährung von Krediten) gefasst. Dieser Beschluss wurde aufgrund der Finanzierungsmodalitäten bei der von unserer ›Wohnungsgenossenschaft München West‹ (WGMW) mit gegründeten ›Isarwatt eG‹ erstmals erforderlich.
- Auf Grund von Änderungen des Genossenschaftsrechts und weiterer gesetzlicher Vorgaben wurde eine Änderung der seit 2009 geltenden Satzung notwendig. In diesem Zuge wurden auch Klarstellungen und Konkretisierungen vorgenommen. Die außerordentliche Vertreterversammlung beschloss die Satzung, die damit in ihrer neuen Form dem Registergericht zur Eintragung vorgelegt wurde.

Ordentliche Vertreterversammlung 2019

Im vierten Jahr ihrer Amtszeit fassten die Vertreter bei der ordentlichen Vertreterversammlung am 11.07.2019 mehrheitlich alle notwendigen Beschlüsse. Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2020. Auch wurde die WAHLORDNUNG für die Wahl der Vertreter der ›Wohnungsgenossenschaft München-West e.G.‹ (Fassung 2019) beschlossen und fünf Mitglieder der Genossenschaft für den Wahlvorstand gem. §1 Abs.2 der Wahlordnung für die Vertreterwahl 2020 gewählt.

Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern

Die ordentliche Vertreterversammlung hat am 11.07.2019 die turnusmäßige Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern durchgeführt. Herr Michael Maier, Herr Christian Pipo und Herr Michael Pietzsch wurden für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsratssitzungen

In seiner konstituierenden Sitzung nach der Vertreterversammlung am 17.07.2019 wählte der Aufsichtsrat Herrn Johann Hien erneut zum Vorsitzenden und Herrn Florian Poxleitner zu seinem Stellvertreter. Zum Schriftführer wurde Herr Michael Maier und zu seinem Stellvertreter Herr Thomas Lihou wiedergewählt. Der Wohnungs-, Bau- und Prüfungsausschuss wurde jeweils gebildet und besetzt. In der Sitzung am 18.09.2019 wurden Themen-Schwerpunkte für Prüfungsausschuss und Bauausschuss sowie weitere Personalthemen behandelt.

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 2019 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 2018 einschließlich Gewinnverteilungsvorschlag, die Beratung und Beschlussfassung über den Lagebericht einschließlich einer kurzen Erfolgsanalyse, oder die Soll-Ist-Analyse 2018. Ebenso wie über die Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme 2020 bis 2024, die Investitionsplanung 2020-2024 und die Unternehmensplanung 2019-2028.

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 an.

Ausschusssitzungen

Prüfungsausschuss

In zwei Sitzungen am 19.03 und 12.11.19 hat der Prüfungsausschuss die Kasse / Kontostände geprüft.

Er beschäftigte sich unter anderem mit folgenden Punkten:

- über den aktuellen Stand, Kosten und Erfahrungen mit den Bildschirmen bzw. Infoboards in den Treppenhäusern.
- Umgang der Verwaltung bzw. technischen Abteilung mit den Verkalkungen der Leitungen im Objekt Theresienhöhe.
- über die personellen Veränderungen 2019 und Planungen 2020, sowie die Planungen zur Sicherstellung des Betriebes bei Ausfall von kritischen Personalien.

Wohnungsausschuss

Der Wohnungsausschuss tagte am 29.01.2019, hat die aktuellen Wohnungsvergaben und Vormerkungen geprüft, sich mit den Erstvermietungen Neubau Fürstenried beschäftigt und sich die Übersicht des Forderungsmanagement 2018 zeigen lassen. Es bestätigt sich, dass trotz Neubau Fürstenried die Zahl der Wohnungsvergaben mit den Vormerkungen nicht Schritt halten können. Die Genossenschaft muss daher ihre Bemühungen zur Schaffung neuen Wohnraums fortsetzen und gleichzeitig müssen die Mitglieder sich auf lange Wartezeiten einstellen.

Bauausschuss

Der Bauausschuss befasste sich diesmal mit Themen zu Bestandswohnanlagen:

- Schadensfälle an Wasser und Abwasserleitungen.
- Ludwigsvorstadt, Sanierung Gewerbeinheit mit Bezug auf die gesamte Wohnanlage, Außenanlagenüberarbeitung und Kanalsanierung.

– Äußere Westendstr. – Stromzähler, Wasserverbrauch, Trocken- Fahrradraum, Kabelfernsehen.

- Bürgerheimblock – Zustand eines Baumes nach Außenarbeiten im Hof.
- Prüfung / Überarbeitung Spielgeräte / Pflege / Mobiliar in Außenanlagen.

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

Die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat fanden regelmäßig statt.

Vertretergespräche

Vertreter- und Mitgliedergespräche haben in gewohnter Weise für die jeweiligen Wahlbezirke 2019 wieder stattgefunden, es waren auch immer Aufsichtsräte mit anwesend. Zwei Vertreter- und Mitgliedergespräche mussten seitens des Vorstands der WGMW aus persönlichen Gründen auf die zweite Jahreshälfte verschoben werden.

- Mit den Aufsichtsratssitzungen, Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, Ausschusssitzungen, Vertretergesprächen waren es 22 Sitzungstermine in der Anzahl. Zu allen Sitzungen und Ausschüssen liegen Niederschriften vor.

Aufsichtsratsbudget

Das im Jahre 2014 von der Vertreterversammlung beschlossene jährliche Aufsichtsratsbudget in Höhe von 25.000 Euro wurde auch 2019 mit 18.365 Euro nicht ausgeschöpft.

Corona Pandemie 2020

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten

geführt. Der Bund hat Gesetze verabschiedet, die sich auf uns als Genossenschaft auswirken.

Im Sinne der Infektionsprävention schaffte der Gesetzgeber hier die Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, Sitzungen über Videokonferenzen durchzuführen. Darüber hinaus können Beschlüsse auch schriftlich gefasst werden. Einschlägige Passagen im Gesellschafts- und Genossenschaftsrecht, sowie in den Wohnungseigentümergeinschaften wurden mit Wirkung vom 28.03.2020 außer Kraft gesetzt. Unter Gesetzesvorbehalt stehen auch Satzungs- und Geschäftsordnungsregelungen. Sie sind unbeachtlich, sofern sie dem Inhalt der Gesetze widersprechen. Die Gesetze sind bis zum 31. Dezember 2021 befristet.

Aufsichtsrat und Vorstand haben zum Schutz aller Beteiligten daher beschlossen, die Vertreterversammlung in diesem Jahr 2020, in Textform, also schriftlich umzusetzen.

Jahresabschluss 2019

Der Jahresabschluss 2019 und der Lagebericht für 2019 wurden vom Vorstand aufgestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 26.05.2020 von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Abstimmungsvorschlag an die Vertreterversammlung

Der Vertreterversammlung 2020 wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Lagebericht 2019 und dem Jahresabschluss 2019 zuzustimmen und über die Gewinnverteilungsempfehlung abzustimmen. Außerdem wird vorgeschlagen, Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Aufsichtsratswahl 2020

Nach der Satzung würden turnusmäßig zur Vertreterversammlung 2020 Herr Johann Hien, Frau Monique Kleßinger und Herr Thomas Lihou ausscheiden. Drei Aufsichtsratsposten sollten turnusmäßig 2020 wiederbesetzt werden. Herr Johann Hien, Frau Monique Kleßinger und Herr Thomas Lihou würden sich 2020 zur Wiederwahl stellen.

Aufgrund der Corona Pandemie kann in 2020 keine Aufsichtsratswahl durchgeführt werden, daher verlängert 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...). An dieser Wahl 2021 würden dann sechs Aufsichtsräte gewählt werden, drei für die (Rest) Amtszeit von 2 Jahren und drei im Jahre 2021 wieder für die turnusmäßige Amtszeit.

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

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden, gemäß Satzung des Vereins, für den Vorstand des Vereins, für die Wahl im Jahr 2019 Frau Schüle-Wolfsfellner aus dem Vorstand der WGMW und wieder Frau Kleßinger aus dem Aufsichtsrat der WGMW vorgeschlagen. Beide wurden von der Vereinsversammlung am 18.07.2019 in den Vorstand des Vereins Generationengerechtes Wohnen gewählt. Die Mitgliederversammlung des Vereins hat auch Frau Gisela Mittermaier-Hien, Frau Daniela Groß und Frau Waltraud Schild am 18.07.2019 in den Vereinsvorstand gewählt.

Zusammenfassend

Das Geschäftsjahr 2019 war sehr ereignisreich und überaus erfolgreich.

Zu der oben beschriebenen Aufsichtsratsarbeit sind besonders erwähnenswert: Der Ankauf einer Immobilie im Westend mit 32 Wohneinheiten in der Guldeinstraße wurde zum Abschluss gebracht. Bezug erster frei gewordener Wohnungen durch Mitglieder der WGMW.

Kauf von Grundstücken für den Bau von ca. 180 Wohnungen in Freiham (WA 10+12). Kooperation mit der ›wagnis‹ Genossenschaft zur Entwicklung eines gemeinsamen Projektes in Freiham (WA 10) mit Gründung einer Baugruppe aus interessierten Mitgliedern. Projektentwicklung im Bestand in ›Gelben Block‹, ›Grünen Block‹ und Forstenried, weiter fort-

geschritten die Mitgliederbefragung zur Bedarfsermittlung in Forstenried. Begrüpfungspotenziale Schwanthalerhöhe. Satzungsänderung, diese befindet sich aktuell noch in der Eintragungsphase. Aufgrund der vielen Aktivitäten und Projekte, die derzeit bei der WGMW gleichzeitig laufen, kommt es in letzter Zeit häufiger vor, dass Mitglieder, Vertreter, Beschäftigte und Aufsichtsratsmitglieder innerhalb sehr kurzer Zeit mit wichtigen und komplexen Themen befasst werden. Diese Situation stellt teilweise eine große Herausforderung für alle Beteiligten dar, die wir als aktive Mitglieder des Aufsichtsrates natürlich auch selbst spüren. Trotz der spürbaren Belastung für den oder die Einzelne ist es insgesamt eine sehr positive Entwicklung, zeigt sich doch wie hart die Genossenschaft derzeit aktiv an der eigenen erfolgreichen Zukunft arbeitet. Deshalb danken wir für das gegenseitige Verständnis und den starken Zusammenhalt in unserer Genossenschaft.

Dank

Der Dank des Aufsichtsrats gilt der ausgeschiedenen Aufsichtsrätin Frau Daniela Groß, die auf eigenem Wunsch nicht mehr kandidierte, dem Vorstand für die geleistete Arbeit und die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie alle sind und waren dafür verantwortlich, dass wir Genossenschaftsmitglieder ein angenehmes und sicheres Wohnen in unserer Genossenschaft haben und weiterhin haben werden.

Besonders herzlich dürfen wir uns bei Frau Hanak für Ihre langjährige kompetente Betreuung und Begleitung der Arbeit des Vorstandes und Aufsichtsrat bedanken und wünschen Frau Hanak viel Freude im verdienten Ruhestand.

Der Dank gilt auch 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. Der Verein hatte im Jahre 2019 sein 15-jähriges Bestehen und wir wünschen ihm weitere viele erfolgreiche Jahre.

München, 26.05.2020

Der Aufsichtsrat

Johann Hien
Aufsichtsratsvorsitzender

Florian Proxleitner
stv. Aufsichtsratsvorsitzender

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

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Bilanz – Aktiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
I. Anlagevermögen		
<i>A. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	292,47	877,35
B. Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	135.565.314,86	98.460.552,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.072,01	1.072,01
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	464.978,36	390.993,69
Anlagen im Bau	0,00	22.265.459,51
Bauvorbereitungskosten	1.754.552,17	177.952,43
	137.785.917,40	121.296.030,62
C. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	64.216,06	0,00
Anderer Finanzanlagen	6.500,00	6.500,00
	70.716,06	6.500,00
II. Umlaufvermögen		
A. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	6.627.025,86	6.470.651,01
Anderer Vorräte	0,00	961,52
	6.627.025,86	6.471.612,53
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	24.892,13	33.095,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.310,24	2.555,17
Sonstige Vermögensgegenstände	52.272,03	109.452,43
	115.474,40	145.103,38
C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.848.990,99	19.304.648,17
Bausparguthaben	4.808.185,61	4.531.691,62
	14.657.176,60	23.836.339,79
III. Rechnungsabgrenzungsposten		
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	310,37	3.013,89
	310,37	3.013,89
Bilanzsumme	159.256.913,16	151.759.477,56

Bilanz – Passiva

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
I. Eigenkapital		
<i>Geschäftsguthaben</i>		
a) der m. Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	228.160,00	170.720,00
b) der verbleibenden Mitglieder	19.343.520,00	17.622.240,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	151.520,00	140.800,00
	19.723.200,00	17.933.760,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 94.240,00 (Vorjahr € 59.040,00)		
<i>Kapitalrücklage</i>	132.024,61	126.474,61
<i>Ergebnisrücklagen</i>		
a) Gesetzliche Rücklage	3.979.090,20	3.979.090,20
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 305.634,00)		
b) Andere Ergebnisrücklagen	59.842.148,16	62.194.940,73
– davon aus Rücklage entnommen: € 2.452.242,91 (Vorjahr Einstellung in Rücklage 1.994.366,00)		
– davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 99.450,34 (Vorjahr € 0,00)		
	63.821.238,36	66.174.030,93
<i>Bilanzgewinn</i>	706.790,40	756.339,94
II. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	6.604.510,00	5.738.865,00
Steuerrückstellung	1.941,63	19.821,68
Sonstige Rückstellungen	429.866,76	463.211,91
	7.036.318,39	6.221.898,59
III. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.811.452,57	38.349.860,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.220.235,38	12.516.913,49
Erhaltene Anzahlungen	6.831.144,73	6.478.558,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.959,64	97.917,54
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	127,78	2.881,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.700.412,11	2.993.531,03
Sonstige Verbindlichkeiten	70.439,76	63.124,48
– davon aus Steuern: € 1.332,95 (Vorjahr: € 66,50)		
	67.787.771,97	60.502.787,64
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	49.569,43	44.185,85
Bilanzsumme	159.256.913,16	151.759.477,56

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.349.878,29	24.332.369,54
b) aus Betreuungstätigkeit	3.780,10	3.772,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.497,52	7.188,13
	25.361.155,91	24.343.330,22
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	156.374,85	247.158,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	60.965,00	122.438,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	123.244,84	132.531,41
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.209.123,77	-12.211.992,54
Rohergebnis	8.492.616,83	12.633.465,48
6. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-2.838.452,15	-2.686.724,24
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: € 361.565,17 (Vorjahr € 271.113,26)	-912.547,61	-778.443,48
	-3.750.999,76	-3.465.167,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.593.167,46	-3.386.206,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.035.861,64	-980.029,93
9. Erträge aus and. Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	301,84	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.497,75	90.966,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.402.401,11	-1.295.113,93
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.260,27	-54.190,43
Ergebnis nach Steuern	-1.240.273,82	3.543.724,29
13. Sonstige Steuern	-505.178,69	-487.384,35
Jahresfehlbetrag	-1.745.452,51	3.056.339,94
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	-2.300.000,00
15. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	2.452.242,91	0,00
Bilanzgewinn	706.790,40	756.339,94

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

– Anlagevermögen

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

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

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

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

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

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 € bis 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens als Abgang ausgewiesen.

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

– Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

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

– Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem versicherungsmathematischen Berechnungsverfahren (modifiziertes Teilwertverfahren) unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen

zum Bilanzstichtag wurden jeweils die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,21 % (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,71 % (Stichtag Dezember 2019 / 10-Jahres-Zinssatz laut Bundesbank) zugrunde gelegt. Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,50 % p. a., Rentensteigerungen in Höhe von 1,50 % p. a. (Rückstellungen für Pensionen) berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde jeweils mit 0,00 % angesetzt.

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

Die Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurde mit 0,82 % bis 1,93 % 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.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2019
	Stand zum 01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Summe	51.287,35	2.132,91	0,00	0,00	0,00	53.420,26
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	222.286.423,10	18.299.862,89	0,00	22.265.459,51	0,00	262.851.745,50
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	1.746.770,30	203.933,57	-20.719,78	0,00	0,00	1.929.984,09
Anlagen im Bau	22.265.459,51	0,00	0,00	-22.265.459,51	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	189.878,43	1.576.599,74	0,00	0,00	0,00	1.766.478,17
Summe Sachanlagen	246.489.603,35	20.080.396,20	-20.719,78	0,00	0,00	266.549.279,77
Summe Immat. VG + Sachanlagen	246.540.890,70	20.082.529,11	-20.719,78	0,00	0,00	266.602.700,03
III. Finanzlagen						
Summe Finanzlagen	6.500,00	64.216,06	0,00	0,00	0,00	70.716,06
Anlagevermögen gesamt	246.547.390,70	20.146.745,17	-20.719,78	0,00	0,00	266.673.416,09

	(kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
	Stand zum 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgang	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	
	-50.410,00	-2.717,79	0,00	0,00	0,00	-53.127,79	292,47	877,35
	-123.825.870,12	-3.460.560,52	0,00	0,00	0,00	-127.286.430,64	135.565.314,86	98.460.552,98
	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
	-1.355.776,61	-129.889,15	20.660,03	0,00	0,00	-1.465.005,73	464.978,36	390.993,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.265.459,51
	-11.926,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.926,00	1.754.552,17	177.952,43
	-125.193.572,73	-3.590.449,67	20.660,03	0,00	0,00	-128.763.362,37	137.785.917,40	121.296.030,62
	-125.243.982,73	-3.593.167,46	20.660,03	0,00	0,00	-128.816.490,16	137.786.209,87	121.296.907,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.716,06	6.500,00
	-125.243.982,73	-3.593.167,46	20.660,03	0,00	0,00	-128.816.490,16	137.856.925,93	121.303.407,97

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

3.) In dem Posten "**Unfertige Leistungen**" sind € 6.627.025,86 (Vorjahr € 6.470.651,01) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

4.) Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 845.111 €. Dieser Betrag in Höhe von 845.111 € unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2019. Sollten nach der geplanten Ausschüttung für 2019 die verbleibenden verfügbaren Rücklagen zzgl. Gewinnvortrag höher sein als die berechnete Ausschüttungssperre besteht keine Beschränkung der Ausschüttung in der Ausschüttungshöhe.

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

- Rückstellung Nebenkostenaufstellung von € 182.617,89 (Vorjahr € 190.656,64)
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von € 0,00 (Vorjahr € 30.000,00)
- Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen von € 74.817,00 (Vorjahr € 77.942,00)
- Rückstellung für Jubiläum von € 52.534,00 (Vorjahr € 57.040,00)

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.334.829,19	2.514.167,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	398.199,71	352.061,73
Erhaltene Anzahlungen	6.831.144,73	6.478.558,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	153.959,64	97.917,54
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	127,78	2.881,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.700.412,11	2.993.531,03
Sonstige Verbindlichkeiten	40.369,16	26.544,73
Gesamtbetrag	13.459.042,32	12.465.663,02

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon	davon	davon	davon	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zw. 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	42.811.452,57	3.334.829,19	11.660.230,53	27.816.392,85	42.811.452,57	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	15.220.235,38	398.199,71	1.762.862,61	13.059.173,06	15.220.235,38	GPR
erhaltene Anzahlungen	6.831.144,73	6.831.144,73				
aus Vermietung	153.959,64	153.959,64				
aus Betreuungstätigkeit	127,78	127,78				
aus Lieferungen und Leistungen	2.700.412,11	2.700.412,11				
Sonstige	70.439,76	40.369,16		30.070,60		
Gesamtbetrag	67.787.771,97	13.459.042,32	13.423.093,14	40.905.636,51	58.031.687,95	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung/Entnahme von Rückstellungen: € 10.430,97 (Vorjahr € 5.068,03)
- Erträge aus Anlagenverkäufen : € 0,00 (Vorjahr € 150,22)
- Erträge/Zuschüsse im Rahmen eines Förderprogramms: € 46.439,30 (Vorjahr € 24.669,00)

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Beträge von außergewöhnlicher Bedeutung für Spenden i.H. von T€ 221,3 (Vorjahr T€ 202,3) enthalten.

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinserträge in Höhe von € 149,10 (Vorjahr € 189,40).

Aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich im Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von € 677.582,86 (Vorjahr € 577.176,05).

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	10	5	5	18	15
Auszubildende	0	1	0	0	0	1
Techn. Leiter (Prokurist)	1	1	0	0	1	1
Techn. Mitarbeiter/-innen	6	7	0	1	6	8
Sozialbetreuer/-innen	1	1	0	0	1	1
Bundesfreiwilligendienst	0	0	0	0	0	0
Hausmeister/-innen	18	14	0	0	18	14
Regiebetrieb	5	8	0	0	5	8
Gesamt	46	44	5	6	51	50

2.) Mitgliederbewegung

	Mitglieder		Anteile	
Stand am 01.01.2019		4.840		110.508
Korrektur früherer Jahre	-8	-8	-72	-72
Zugänge im Geschäftsjahr				
Neubeiträge u. Zeichnung weiterer Anteile	185	185	13.449	13.449
Abgänge im Geschäftsjahr				
Kündigungen	-24		-315	
Ausscheiden wg. Übertragungen	-4		-26	
Kündigungen weiterer Geschäftsanteile	0		-947	
Ausscheiden wg. Tod	-56		-1.073	
Ausschlüsse	-7	-91	-45	-2.406
Stand am 31.12.2019		4.926		121.479

Die Geschäftsguthaben der zum Ende des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.721.280,00 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	59	01.01.2017	21.11.2016 / 31.12.2021
Gröpke (nebenamtlich)	Jörg	Dipl.-Ing. Versorgungs- technik (FH)	48	01.06.2017	05.04.2017 / 31.05.2022
Schimmel (hauptamtlich)	Thomas	Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt (FWI)	48	01.07.2011	29.06.2015 / 30.06.2021
Schüle-Wolfsfellner (nebenamtlich)	Doris	Dipl. Sozialpädagogin (FH)	64	01.01.2016	15.10.2015 / 31.12.2020

5.) Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Vorname	Beruf	Alter/Jahre	Im Aufsichtsrat seit	Zuletzt gewählt am / bis
Dr. Erlacher	Christian	Dipl. Biologe	41	15.07.2016	12.07.2018 / 2021
Groß (bis 11.07.2019)	Daniela	Architektin (PGDip)	49	13.07.2017	13.07.2017 / 2019
Hien (Vorsitzender ab 11.01.2017)	Johann	Fernmeldeelektroniker	60	28.06.2007	13.07.2017 / 2020
Kleßinger	Monique	Bürokauffrau	54	05.07.2011	13.07.2017 / 2020
Lihou	Thomas	Dipl.-Ing. Biotechnologie (FH)	54	13.07.2017	13.07.2017 / 2020
Maier	Michael	Dipl.-Kaufmann	60	06.07.2000	11.07.2019 / 2022
Pietzsch (ab 11.07.2019)	Michael	Ingenieur i. R.	65	11.07.2019	11.07.2019 / 2022
Pipo	Christian	Kriminalbeamter	54	15.07.2016	11.07.2019 / 2022
Poxleitner (Stv. Vorsitzender ab 05.08.2019)	Florian	Dipl.-Ing. Bauwesen	45	02.07.2015	12.07.2018 / 2021
Stummbaum (Stv. Vorsitzender ab 18.07.2017; bis 05.08.2019)	Markus	Dipl.-Ing. Maschinenbau (FH)	47	30.06.2006	12.07.2018 / 2021

6.) Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

7.) Gewinnverteilungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € 1.745.452,51 ab. Um den Jahresfehlbetrag zu decken und einen Bilanzgewinn in Höhe von € 706.790,40 auszuweisen, wurde aus der anderen Ergebnisrücklage € 2.452.242,91 entnommen.

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

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2019
(also von € 17.669.760,00)

€ 706.790,40

Bilanzgewinn 2019

€ 706.790,40

München, den 26. Mai 2020

Wohnungsgenossenschaft München-West eG

Der Vorstand

Paul Auer

Jörg Gröpke

Thomas Schimmel

Doris Schüle-Wolfsfellner

Erläuterungen zum Jahresabschluss 2019

Bilanz – Aktiva

	in €	in €
Anlagevermögen		
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		292,47
Diese Bilanzposition enthält die Anschaffungskosten für die EDV - Software in Höhe von € 53.287,35; wovon in früheren Jahren € 50.410,00 und im Geschäftsjahr € 2.717,79 abgeschrieben wurden.		
<i>Sachanlagen</i>		
<i>Grundstücke mit Wohnbauten</i>		135.565.314,86
Zugegangen sind im Geschäftsjahr folgende Anschaffungs- und Herstellungskosten:		
VE 123/222 Neubau Fürstenried Scha. 15	1.933.202,39	
VE 124/223 Neubau Fürstenried Wi. 8	2.196.101,05	
VE 125 Guldeinstr. 45	6.665.708,65	
VE 126 Freiham WA 10	2.677.861,83	
VE 127 Freiham WA 12 Süd	4.826.988,97	
Summe Zugänge	18.299.862,89	
Zugang durch Umbuchung von Anlagen im Bau:		
VE 123/222 Neubau Fürstenried Scha. 15	11.742.221,03	
VE 124/223 Neubau Fürstenried Wi. 8	10.523.238,48	
	22.265.459,51	
Gesamtbetrag der Zugänge	40.565.322,40	
Abgegangen sind im Geschäftsjahr durch:		
Planmäßige Abschreibungen	3.460.560,52	
Summe Abgänge und Abschreibungen	3.460.560,52	
<i>Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter</i>		1.072,01
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.		
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>		0,00
Keine Bestandsveränderung im Geschäftsjahr.		
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>		464.978,36
Die Zugänge des Geschäftsjahres beliefen sich auf € 203.933,57. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen € 129.889,15, davon waren € 23.387,82 Abschreibungen von geringwertigen Wirtschaftsgütern.		
<i>Anlagen im Bau</i>		0,00
Kein Bestand zum Bilanzstichtag. Der bisherige Bestand wurde auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.		

in €

<i>Bauvorbereitungskosten</i>	1.754.552,17
Der Bestand betrifft diverse Bauprojekte (Wohnraummehrung) in den Anwesen ›Grüner Block‹, ›Gelber Block‹, sowie geplanter Neubau in Freiham und Trappentreustr.	
<i>Finanzanlagen</i>	70.716,06
Dieser Ausweis betrifft die Mitgliedschaften ›GIMA München eG‹ und ›Isarwatt eG‹ sowie Darlehensvereinbarungen mit der ›Isarwatt eG‹.	
Umlaufvermögen	
<i>Unfertige Leistungen</i>	6.627.025,86
Dieser Posten enthält die Ansprüche aus der im folgenden Jahr für das Geschäftsjahr durchzuführenden Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Demgegenüber stehen erhaltene Anzahlungen von € 6.478.558,98.	
<i>Andere Vorräte</i>	0,00
Kein Bestand zum Bilanzstichtag.	
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	24.892,13
Dieser Posten enthält € 81.703,45 Forderungen an ehemalige Mieter und € 12.001,98 Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen sowie eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von € 69.158,99.	
<i>Forderung aus Betreuungstätigkeit</i>	38.310,24
Dieser Posten beinhaltet Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der Verwaltungsabrechnung unserer Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	52.272,03
Hierin sind Forderungen an Mitglieder, aufgelaufene Zinsen für Festgelder, zu erstattende Steuern, ausstehende Versicherungsleistungen und andere im Folgejahr ausgeglichene Forderungen enthalten.	
<i>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (davon € 8,0 Mio. Tage- und Festgelder)	9.848.990,99
Bausparguthaben	4.808.185,61
Rechnungsabgrenzungsposten	
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	310,37
Dieser Posten beinhaltet geleistete Anzahlungen gegenüber Kreditoren.	
Bilanzsumme	159.256.913,16

Bilanz – Passiva

in €

Eigenkapital	
<i>Geschäftsguthaben der Mitglieder</i>	19.723.200,00
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.721.280,00 erhöht.	
<i>Kapitalrücklagen</i>	132.024,61
Eintrittsgelder der Mitglieder	
<i>Ergebnisrücklagen</i>	
Gesetzliche Rücklage	3.979.090,20
Freie Rücklage	59.842.148,16
Bilanzgewinn	706.790,40
Rückstellungen	
<i>Rückstellungen für Pensionen</i>	6.604.510,00
Die Rückstellung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 865.645,00 erhöht. Der Ausweis teilt sich auf in Rückstellungen für laufende Renten mit € 2.005.205,00 und für Rentenanwartschaften mit € 4.599.305,00, die unverfallbar sind.	
<i>Steuerrückstellung</i>	1.941,63
Dieser Ausweis betrifft den zu erwartenden Steuerbescheid für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag sowie die Pauschalversteuerung der lohnsteuerlicher Behandlungen.	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	429.866,76
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 €
Verbindlichkeiten		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		42.811.452,57
Hierbei handelt es sich um zur langfristigen Wohnbaufinanzierung aufgenommene dinglich gesicherte Bankdarlehen, wovon € 8.350.152,74 auf zinslose bzw. niedrig verzinsliche Bau- und Modernisierungsdarlehen der Landesbodenkreditanstalt entfallen. Außerdem sind hier € 13.172,90 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erfasst.		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>		15.220.235,38
Dieser Ausweis enthält € 12.164.849,65 dinglich gesicherte Wohnungsbau-Darlehen der Stadt München und von Versicherungen, wovon rd. 11,91 Mio. € mit durchschnittlich 0,66 % p. a. zu verzinsende städtische Darlehen betreffen. Weiterhin sind € 55.385,73 Zinsverbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung enthalten.		
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>		6.831.144,73
Dies sind die Abschlagszahlungen für Betriebskosten mit € 4.340.278,31 und für Heiz- und Warmwasserkosten mit € 2.476.231,92.		
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>		153.959,64
Dieser Posten beinhaltet ausschließlich Mietkautionen für Gewerbeobjekte.		
<i>Verbindlichkeit aus Betreuungstätigkeit</i>		127,78
Dieser Posten beinhaltet Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der Verwaltungsabrechnung unserer Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.		
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		2.700.412,11
Der Ausweis erfasst die noch nicht bezahlten Rechnungen und Restbeträge aus abgerechneten Bau- und Instandhaltungsarbeiten für das Jahr 2019 in Höhe von € 2.478.723,42, die im Geschäftsjahr 2020 ausgeglichen wurden; außerdem € 220.723,88 Garantieeinbehalte für Bau- und Instandhaltungsleistungen.		
Sonstige Verbindlichkeiten		70.439,76
<i>Die Hauptposten hierbei sind:</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (davon Wohnbauprämien € 30.070,60, noch nicht abgerufene Dividenden € 13.133,74 und gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern € 24.352,47	67.556,81	
Rechnungsabgrenzungsposten		49.569,43
In dieser Position sind im Voraus empfangene Mieten, Gebühren und Umlagen erfasst.		
Bilanzsumme		159.256.913,16

Gewinn- und Verlustrechnung

in €

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	
Erlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten, Zuschlägen, Umlagen	25.268.462,66
Erlöse aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen	0,00
Erlöse aus Sondereinrichtungen	47.757,89
Pachterlöse	33.657,74
	25.349.878,29
b) aus Betreuungstätigkeit (Verwaltungsgebühren)	3.780,10
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Erbpachtzins, Hausmeisterleistungen)	7.497,52
	25.361.155,91
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	
aus Heiz- und Warmwasserkosten	-38.412,49
aus Betriebskosten	194.787,34
	156.374,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	60.965,00
Dies sind aktivierungsfähige technische und verwaltungsmäßige Eigenleistungen für den Neubau Fürstenried.	
4. Sonstige betriebliche Erträge	
Mehrerlös aus Anlagenverkäufen	0,00
Auflösung von Rückstellungen	10.430,97
Wohnungszuweisungsgebühren, Versicherungsansprüche und andere ordentliche Erträge	112.813,87
	123.244,84
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	-3.333.978,98
b) Heiz- und Warmwasserkosten	-2.221.839,38
c) Instandhaltungskosten	-11.636.769,56
d) Vertriebskosten Hausbewirtschaftung, Verwaltungskosten, Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen	-16.535,85
	-17.209.123,77
Rohergebnis	8.492.616,83

	in €
6. Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-2.838.452,15
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-912.547,61
	-3.750.999,76
7. Abschreibungen	
auf Wohngebäude und Garagenanlagen,	-3.460.560,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung,	
immaterielle Anlagewerte sowie geringwertige Wirtschaftsgüter	-132.606,94
	-3.593.167,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen und Pauschalwertberichtigung	-28.207,56
EDV-Kosten, Mitgliederbetreuung, Kosten der gesetzlichen Prüfung,	
Verbands- u. a. Beiträge, sächliche Verwaltungskosten	-1.007.654,08
	-1.035.861,64
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	301,84
Zinsen aus sonstigen Ausleihungen	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
Zinsen aus Festgeldanlagen	55.345,60
Erträge aus Aufzinsungsbeträgen	149,10
Andere Zinsen sowie Zinsen aus Guthaben auf laufenden Konten	3,05
	55.497,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
Zinsen für dinglich gesicherte Grundschulddarlehen	-724.818,25
Aufwendungen aus Abzinsungsbeträgen	-677.582,86
	-1.402.401,11
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	
Körperschaftsteuer und Kapitalertragssteuer	-6.260,27
Ergebnis nach Steuern	-1.240.273,82
13. Sonstige Steuern	
Kfz-Steuer für Betriebsfahrzeuge	-2.048,73
Grundsteuer	-503.129,96
	-505.178,69
Jahresfehlbetrag	-1.745.452,51
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00
15. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	2.452.242,91
Bilanzgewinn	706.790,40

Liste der Vertreterinnen und Vertreter

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

Wahlbezirk 1

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

15 Vertreter:

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

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

1 Ersatzvertreter:

1. Salkovic, Muzafer · Tulbeckstr. 45

Wahlbezirk 2

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

18 Vertreter:

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

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

4 Ersatzvertreter:

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

Wahlbezirk 3

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

11 Vertreter:

1. Gerlicher, Udo · Kazmaistr. 69
2. Schulze, Fred · Gollierstr. 49b
3. Strobl, Janin · Gollierstr. 49c
4. Stechhammer, Gerda · Kazmaistr. 38b
5. Horn, Lisa · Geroltstr. 24
6. Prof. Dr. Forster, Peter · Kazmaistr. 38b

7. Reese, Miriam · Kastanienallee 22, 23562 Lübeck
8. Leiberich, Gabriele · Kazmaistr. 38
9. Vennekold, Petra · Kazmaistr. 46
10. Lang, Anja · Gollierstr. 49
11. Huber, Robert · Gollierstr. 51

1 Ersatzvertreter:

1. Jung, Mathias · Gollierstr. 51

Wahlbezirk 4

Heimeranstr. 26 mit 32 ger.,
Neubau Theresienhöhe

4 Vertreter:

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

1 Ersatzvertreter:

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

Wahlbezirk 5

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

11 Vertreter:

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

8. Mundigl, Martin · Karl-Spengler-Str. 4
9. Rohrer, Gabriele · Kazmairstr. 69
10. Summer, Martin · Kazmairstr. 69
11. Löbel, Walter · Heimeranstr. 52c

2 Ersatzvertreter:

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

Wahlbezirk 6

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

13 Vertreter:

1. Paulus, Manfred · Gollierstr. 85
2. Graner, Brigitte · Astallerstr. 32
3. Pfrezschner, Albert · Astallerstr. 32
4. Kollmannsberger, Ursula · Astallerstr. 32
5. Dreßl, Franz · Isoldenstr. 19
6. Eder, Eva-Maria · Astallerstr. 20
7. Ramsauer, Fritz · Astallerstr. 32
8. Boslet, Stephanie · Barthstr. 17

9. Eckmüller, Annemarie · Gollierstr. 91
10. Mirwald, Hans-Joachim · Astallerstr. 84
11. Boesser, Ulrike · Wugg-Retzer-Str. 4
12. Hoffmann, Max · Westendstr. 143
13. Roth, Alexander · Siemensallee 79

2 Ersatzvertreter:

1. Stessun, Gabriele · Ridlerstr. 82
2. Daudt, Elisabeth Anna Imelda · Astallerstr. 24

Wahlbezirk 7

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

12 Vertreter:

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

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

Keine Ersatzvertreter

Wahlbezirk 8

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

5 Vertreter:

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

1 Ersatzvertreter:

1. Seger, Christian · Barthstr. 13

Wahlbezirk 9

Westendstr. 255 mit 273 unger.

6 Vertreter:

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

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

Keine Ersatzvertreter

Wahlbezirk 10

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

7 Vertreter:

1. Rebler, Hans-Peter · Forstenrieder Allee 56
2. Grutscha Helmut · Forstenrieder Allee 68
3. Schrall, Diana · Schaffhauser Str. 5
4. Siebauer, Manfred · Forstenrieder Allee 64

5. Detzer, Marion · Schaffhauser Str. 13
6. Kirbiyik, Güray · Forstenrieder Allee 68

Keine Ersatzvertreter

Wahlbezirk 11

Wohnanlage Blumenau
(Terofalstr. 103 - 125 unger.)

6 Vertreter:

1. Rygol, Christine · Terofalstr. 125
2. Daake, Heinz · Terofalstr. 119
3. Lernhard, Hans · Terofalstr. 125
4. Orthofer, Erich · Terofalstr. 119

5. Brettschneider, Armin · Terofalstr. 117
6. Brettschneider, Stefan · Terofalstr. 113

1 Ersatzvertreter:

1. Winter, Claus-Dieter · Terofalstr. 119

Wahlbezirk 12

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

12 Vertreter:

1. Stratmann, Yvonne · Bgm.-Kraus-Str. 35
2. Schorn, Wilhelm · Bgm.-Kraus-Str. 6
3. Wieser, Kurt · Bgm.-Kraus-Str. 4
4. Ulbricht, Siegrid · Bgm.-Kraus-Str. 4
5. Storm, Kurt · Bgm.-Kraus-Str. 4
6. Kuehne, Rudolf · Bgm.-Kraus-Str. 8
7. Eichinger, Claudia · Gries 6, 84364 Bad Birnbach

8. Altermann, Jacqueline · Bgm.-Kraus-Str. 2
9. Sachs, Christian · Bgm.-Kraus-Str. 6
10. Wengler, Adrian · Bgm.-Kraus-Str. 29
11. Wenzel, Gabriele · Waldstr. 14
12. Heberl, Alfred · Bgm.-Kraus-Str. 25

1 Ersatzvertreter:

1. Graul, Rudolf · Bgm.-Kraus-Str. 2

Wahlbezirk 13

Nicht in den Wohnanlagen der
Genossenschaft wohnende Mitglieder

31 Vertreter:

1. Kardinal, Angelika · Gollierstr. 56
2. Kühberger, Robert · Wugg-Retzer-Str. 4
3. Di San Carlo, Doris · Kazmairstr. 14
4. Christmann-Bötte, Helga · Nebelhornstr. 17
5. Edlböck, Robert · Nebelhornstr. 57
6. Christmann, Karin · Nebelhornstr. 45
7. Broich, Johanna · Nebelhornstr. 33
8. Michler, Eva-Maria · Carlamaria-Heim-Str. 8
9. Föhr, Wolfgang · Nebelhornstr. 27
10. Poltinger, Beatrice · Flemingstr. 135
11. Mayer, Elfriede · An der Rehwiese 15
12. Blüml, Gabriele · Barthstr. 15
13. Pfaffenberger, Erich · Hofbrunnstr. 110
14. Hafner, Hugo · Bernaysstr. 36a
15. Ilg, Friedrich · Westendstr. 14,
87642 Trauchgau Halblech
16. Krammel, Marielle · Wolfratshauer Str. 94d
17. Hofer, Jürgen · Schaffhauser Str. 15

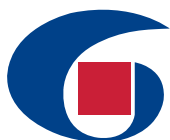
18. Ortner, Erwin · Otkerstr. 38
19. Böllner, Irene · Wirtsbreite 1, 85635 Höhenkirchen
20. Reindl, Martin · Anglerstr. 19A
21. Holmer, Wolfgang · Dr.-Josef-Thiel-Weg 16,
82216 Maisach
22. Eckardt, Barbara · Zur Scheierlmühle 6, 85221 Dachau
23. Karademir, Turgay · Reibersdorf 1a, 84419 Schwindegg
24. Klugherz, Ludwig · Lilienthalstr. 36a, 85579 Neubiberg
25. Anft, Michael · Postweg 8, 82008 Unterhaching
26. Horstmann, Bernd · Rosenheimer Landstr. 21,
85521 Ottobrunn
27. Schade, Bruno · Schochenbergstr. 12
28. Steinhart, Thomas · Wilhelmshavnerstr. 16
29. Schweiger, Petra · Schmotzenbreite 11a,
82057 Icking
30. Stöcker-Parnian, Barbara · Fraunhoferstr. 24
31. Siebauer, Bastian · Aschheimer Str. 3a,
85774 Unterföhring

Keine Ersatzvertreter

Die Genossenschaft gedenkt der 65 verstorbenen Mitglieder



Potz, Melchior	08.01.2019	Pienssel, Lieselotte	19.07.2019
Simon, Anneliese	10.01.2019	Berrer, Margot	21.07.2019
Hasselberger, Christoph	21.01.2019	Leitl, Franz	23.07.2019
Hartmann, Elfriede	27.01.2019	Beitler, Elisabeth	31.07.2019
Kobell, Paul	01.02.2019	Schröder, Ernst	31.07.2019
Seböck, Andreas	03.02.2019	Mittermeier, Elfriede	03.08.2019
Rieger, Josef	08.02.2019	Beditsch, Charlotte	06.08.2019
Daschner-Kroher, Anna	10.02.2019	Nagel, Magdalena	13.08.2019
Hoffmann, Ingeborg	13.02.2019	Milicevic, Iva	16.08.2019
Schneidhuber, Werner	01.03.2019	Miltz, Günter	25.08.2019
Stampfl, Max	07.03.2019	Ortner, Erwin	26.08.2019
Mittermeier, Josef	15.03.2019	Siferlinger, Christian	02.09.2019
Reisacher, Magdalena	16.03.2019	Pichl, Christine	12.09.2019
Hamedani-Ronassi, Elfriede	04.04.2019	Ulman, Otakar	13.09.2019
Heinke, Eberhard	20.04.2019	Dreßel, Hans	27.09.2019
Kress, Reinhold	22.04.2019	Hammerl, Stephanie	05.10.2019
Wuttke-Salvesen, Monika	23.04.2019	Drexler, Johann	10.10.2019
Merkens, Maria	28.04.2019	Stertz, Elisabeth	12.10.2019
Schwarzenbeck, Dr. Engelbert	28.04.2019	Singer, Manfred	16.10.2019
Kreitmaier, Erich	01.05.2019	Weinzierl, Elfriede	26.10.2019
Hollerith, Erna	05.05.2019	Pritzl, Friedrich	29.10.2019
Meier, Hans	09.05.2019	Lange, Erika	09.11.2019
Reisner, Isolde	20.05.2019	Bohnsack, Adolf	15.11.2019
Schmid, Richard	22.05.2019	Schuff, Gerhard	23.11.2019
Martin, Günter	26.05.2019	Etterer, Ernst	24.11.2019
Breitenlohner, Hans	04.06.2019	Schwabe, Udo	26.11.2019
Mayr, Wilhelm	06.06.2019	Wackerbauer, Anna	29.11.2019
Thalmeier, Reinhilde	10.06.2019	Boettger, Eberhard	09.12.2019
Brunner, Marianne	11.06.2019	Burgstaller, Helmut	10.12.2019
Macho, Margit	19.06.2019	Bogenberger, Heribert	14.12.2019
Kayadibi, Fatma-Aynur	26.06.2019	Lindner, Josef	15.12.2019
Schweiger, Carina	07.07.2019	Köllnberger, Thekla	31.12.2019
Wranik, Günter	10.07.2019		



**Wohnungsgenossenschaft
München-West eG**

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