

Protokoll

über die 69. ordentliche Mitgliederversammlung der
Münchner Baugenossenschaft e.G., Stöberlstraße 1, 80687 München,
im Pfarrsaal St. Willibald
am Dienstag, den 09. Oktober 2018

I. Formalien

Anwesend waren insgesamt: 109 stimmberechtigte Mitglieder

Vom Vorstand: Frau Renner-Schmid
Herr Gruber
Herr Pache

Vom Aufsichtsrat die Damen: Nusko, Schneider-Gerrmann, Weiland und Renkewitz
und die Herren: Hackl und Moritz

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hackl begrüßt die anwesenden Mitglieder, eröffnet die 69.ordentliche Mitgliederversammlung und stellt fest:

1. Die Einberufung erfolgte satzungsgemäß, schriftlich mit Bekanntgabe der Tagesordnung. Dagegen gibt es keine Einwände. Die ordnungsgemäße Einladung wurde damit festgestellt.
2. Anträge nach § 33 der Satzung waren nicht eingegangen.
3. Nach dem Reglement wurden aufgestellt:
 - als Schriftführer: Frau Weiland
 - als Stimmzähler: Frau Möske
Frau Luffler
Frau Sterr

Gegen die Punkte 1 – 3 gibt es keine Einwände.

II. Tagesordnung

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 und Vorlage des Jahresabschluss zum 31.12.2017

Herr Gruber begrüßt die Mitglieder und stellt die Bilanz und die GuV 2017 vor:

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva		2017	2016
A. Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	1.698,49 €	449,56 €
II.	Sachanlagen		
	1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.057.605,94 €	13.965.356,21 €
	2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.147,57 €	19.546,96 €
	3. Bauvorbereitungskosten	14.678,18 €	23.995,53 €
III.	Finanzanlagen		
	Wertpapiere des Anlagevermögens	4.021.538,03 €	5.624.688,33 €
B. Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte		
	Unfertige Leistungen	944.451,03 €	942.738,28 €
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Vermietung	5.843,15 €	3.497,92 €
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	18.090,99 €	34.348,54 €
III.	Flüssige Mittel		
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	464.017,61 €	311.637,52 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	79,93 €
Bilanzsumme (Aktiva)		20.548.070,99 €	20.926.338,78 €

Bilanz zum 31. Dezember 2017			
Passiva			
		2017	2016
A. <u>Eigenkapital</u>			
I. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		719.400,00 €	712.200,00 €
II. Kapitalrücklage		36.536,60 €	35.186,60 €
III. Ergebnisrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage		630.423,68 €	630.423,68 €
2. Andere Ergebnisrücklagen		17.443.317,89 €	17.598.708,56 €
IV. Jahresfehlbetrag/Bilanzverlust		-790.038,06 €	-155.390,67 €
B. <u>Rückstellungen</u>			
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		547.877,00 €	540.552,00 €
II. Sonstige Rückstellungen		706.858,89 €	531.376,10 €
C. <u>Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten		92.724,09 €	0,00 €
2. Erhaltende Anzahlungen		1.000.634,14 €	1.001.768,56 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		10.600,93 €	10.752,04 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		141.347,46 €	13.783,16 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten		5.555,02 €	5.254,05 €
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		2.833,35 €	1.724,70 €
Bilanzsumme (Passiva)		20.548.070,99 €	20.926.338,78 €

Gewinn- und Verlustrechnung 2017			
		2017	2016
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.554.003,26 €	3.476.632,69 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.053,28 €	1.053,28 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.712,75 €	13.781,81 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		79.994,32 €	167.422,86 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen		2.877.347,91 €	2.403.679,54 €
Rohergebnis		759.415,70 €	1.255.211,10 €
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		445.878,17 €	432.221,46 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		108.885,43 €	123.675,13 €
6. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		723.200,55 €	661.303,42 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		226.529,65 €	162.157,21 €
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		97.380,39 €	106.474,58 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		553,09 €	60,32 €
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		2.121,88 €	18.037,00 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		46.895,51 €	25.870,50 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-696.162,01 €	-61.518,72 €
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
12. Sonstige Steuern		93.876,05 €	93.871,95 €
Jahresfehlbetrag		-790.038,06 €	-155.390,67 €

Herr Gruber erläutert nach Zustimmung der Mitglieder kurz einige Posten zum Jahresabschluss 2017 und stellt fest, dass wir – wie die letzten Jahre - einen Jahresfehlbetrag haben, der wieder ein wenig höher ausfällt!

Gesamtaussage des Jahresabschlusses 2017:

1. Vermögenslage: geordnet

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur:						
langfristige Investitionen:	19.115,6	93,0	19.634,0	93,8	-518,4	-2,6
kurzfristiges Vermögen:	1.432,5	7,0	1.292,3	6,2	140,2	10,8
Gesamtvermögen/Bilanzsumme:	20.548,1	100,0	20.926,3	100,0	-378,2	-1,8

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur:						
Eigenmittel	18.039,6	87,8	18.821,1	89,9	-781,5	-4,2
Langfristiges Fremdkapital	547,9	2,7	540,6	2,6	7,3	1,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.960,6	9,5	1.564,6	7,5	396,0	25,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme:	20.548,1	100,0	20.926,3	100,0	-378,2	-1,8

2. Finanzlage: geordnet

	2017		2016
	T€	T€	
Finanzmittelbestand zum 01.01.		311,6	104,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	131,2		455,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-80,0		-259,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8,5	59,7	11,4
Finanzmittelbestand zum 31.12		371,3	311,6

3. Ertragslage: nicht zufriedenstellend

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	-824,4	-194,5	-629,9
Kapitaldisposition	97,9	64,4	33,5
sonstiger Bereich	-63,5	-25,3	-38,2
Jahresfehlbetrag	-790,0	-155,4	-634,6

Die Ertragslage ist aufgrund der selbstauferlegten Ertragsverzichte nicht voll zufriedenstellend! Dies betrifft u.a. unsere sehr niedrigen Mieten, die immer noch deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegen.

Und hier kommen wir wieder auf das Zustandekommen des Jahresfehlbetrags zurück: Ein Jahresfehlbetrag ist ein Überschuss an Aufwendungen gegenüber den Erträgen. Wenn wir also mehr Erträge hätten und/oder weniger Aufwand, wäre das Ergebnis besser. Ein Jahresfehlbetrag ist erst als Risiko anzusehen, wenn es nicht mehr möglich ist, den Jahresfehlbetrag mittels vorhandener Rücklagen auszugleichen. Wir haben aber sehr hohe Rücklagen, da die Gewinne der Vergangenheit stets den Rücklagen zugeführt wurden. Ein Jahresfehlbetrag stellt also nicht zwangsläufig eine problematische Lage für ein Unternehmen dar. Er kann Ausdruck der normalen Strategie sein, die wie bei uns mit einem hohen Anteil nachgeholter Instandhaltungskosten und somit hohen Aufwendungen zusammenhängt. Es ist nur wichtig, dass die entsprechenden Beträge ausgeglichen werden können, damit langfristig nicht die eigentliche Liquidität angegriffen wird. Ein Jahresfehlbetrag hat also nur zu einem kleinen Teil eine wirkliche Aussagekraft.

Dazu gibt es seitens der Mitglieder keine Fragen.

Herr Gruber fasst die Tätigkeiten in 2017 zusammen und informiert die Mitglieder anschließend über die künftigen Vorhaben:

- In 2017 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 2,189 Mio € durchgeführt. Diese betrafen vor allem die laufende Instandhaltung des Bestandes sowie die Einzel - Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem der Balkon- und Fassadensanierung inkl. Innenhofgestaltung am Pronnerplatz zurückzuführen.
- Der Balkontausch am Pronnerplatz konnte vollständig aktiviert werden mit einer Summe von 1,3 Mio €
- Darüber hinaus erfolgte der bilanziell aktivierbare Einbau von Heizungsthermen in Höhe von rund 340 T€
- Weiter haben wir für sonstige Einbauten (Zwischentüren, Rauchmelder, etc.) noch Kosten in Höhe von € 158 T€ aktivieren können. Der Einbau der Rauchmelder war für Sie zwar mit Unannehmlichkeiten verbunden, aber anders als bei vielen anderen Vermietern für Sie kostenfrei.
- 41 Wohnungen wurden bei Neuvermietung vollständig nach festgelegtem Standard renoviert, mit neuem Bad und Heizung versehen und zu einer höheren Miete (seit 01.07.2015 € 6,70 / m²) vermietet. Insgesamt haben wir somit seit 2011 354 Wohnungen modernisiert und wir werden voraussichtlich mit Ende dieses Jahres die 400 Wohnungen-Marke überschreiten!

Zu den künftigen Vorhaben:

- Wir werden die Grundleitungssanierung weiter vorantreiben.
- Wir werden gem. eines Verkehrssicherungs- und Brandschutzgutachtens weiterhin diverse Maßnahmen in allen Anwesen durchführen, um **Ihre** Sicherheit zu gewährleisten.
- Wir werden weiterhin die Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Umzug/Neuvermietung fortführen.
- Wir werden in 2018 die Balkon- und Fassadensanierung in der Von-der-Pfordten Straße abschließen.
- Im Anwesen Perhamerstraße werden wir bis Frühjahr 2019 die Fassaden- und Balkonsanierungsmaßnahmen sowie die Schaffung von zwei neuen Wohnungen im Dachgeschoß abschließen.

Dieses Jahr rechnen wir – gem. unserer 5-Jahres-Unternehmensplanung - mit rund 2,5 Mio € für Instandhaltungskosten und rund 1,2 T€ aktivierbaren Kosten, im kommenden Jahr rechnen wir mit rund 1,6 Mio € für Instandhaltungskosten und rund 375 T € aktivierbaren Kosten.

Insgesamt sind wir weiterhin auf einem guten, dem richtigen Weg, um unsere Genossenschaft zu erhalten und fit für die Zukunft zu machen.

Abschließend bedankt sich Herr Gruber bei seinem gesamten Team und der guten Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat.

Herr Hackl dankt Herrn Gruber für seine Ausführungen und erkundigt sich bei der MVG, ob irgendwelche Fragen zum Jahresabschluss bzw. zur Gewinn- und Verlustrechnung vorliegen.

Dies ist – **nicht** – der Fall.

2. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2017 und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.
- Dazu gibt es **keine** weiteren Fragen -

3. Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 59 Genossenschaftsgesetz
(wird von Herrn Hackl verlesen - sh. zusammengefasstes Prüfungsergebnis / liegt in der Geschäftsstelle vor).

4. Beschlussfassung über die Berichte

Herr Hackl stellt die nachfolgenden Berichte zur Beschlussfassung und bittet per Handabstimmung um Zustimmung:

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr und Jahresabschluss zum 31.12.2017
2. Stellungnahme des Aufsichtsrates zu diesem Bericht
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017

dafür: - Mehrheit der Anwesenden- dagegen: -0- Enthaltung: -0-

5. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)

Laut der erstellten Bilanz beträgt der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres

- 790.038.06 €

Nach § 35 Buchstabe c) unserer Satzung obliegt der Mitgliederversammlung die Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresfehlbetrages.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2017

Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten der Mitgliederversammlung folgenden einstimmigen Antrag:

„Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von €-790.038.06 soll aus den anderen Ergebnisrücklagen gedeckt werden.“

Herr Hackl bittet die Mitgliederversammlung, diesem Antrag aufgrund der umfangreichen Instandhaltungen und Modernisierungen zuzustimmen.

Die Mehrheit der MGV stimmte dem Antrag zu.

Damit wird für das Geschäftsjahr 2017 keine Dividende ausgeschüttet.
Herr Hackl bedankt sich für die Unterstützung.

7. Entlastung des Vorstandes

Mit der Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat billigt die Versammlung die Geschäftsführung der Organe in der Vergangenheit und spricht gleichzeitig das Vertrauen für die Zukunft aus.

Der AR-Vorsitzende Herr Hackl ersucht die Mitglieder, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen. (Der Vorstand hat kein Stimmrecht.)

Handzeichen: dafür: -überwiegende Mehrheit- dagegen: -0- Enthaltungen:- 0-

Damit wird dem Vorstand Entlastung erteilt.

8. Entlastung des Aufsichtsrates

Frau Irene Zirker aus der Mitgliederversammlung ersucht die anwesenden Mitglieder dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen. Die Anwesenden stimmten per Handzeichen ab. (Der Aufsichtsrat hat kein Stimmrecht)

Handzeichen: dafür: -überwiegende Mehrheit- dagegen: -0- Enthaltungen: - 0 -

Damit wird dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

9. Wahl von zwei neuen Mitgliedern für den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht satzungsgemäß aus 6 Mitgliedern. Turnusmäßig scheidet dieses Jahr zwei Mitglieder aus.

Und zwar sind dies Fr. Angelika Nusko und Fr. Renate Weiland.

Herr Hackl bittet die Genossenschaftsmitglieder, zwei Mitglieder für den AR für die nächsten drei Jahre neu zu wählen.

Zur Wahl stehen Frau Angelika Nusko und Fr. Renate Weiland.

Es erfolgt die Wahl per Stimmzettel.

Während der Stimmenauszählung überbrückt Herr Gruber die Zeit mit der allgemeinen Aussprache.

Hierbei geht es in erster Linie um die Schließung der Durchgänge, die einige Mitglieder zu einer Unterschriftenaktion veranlasste. Die Sachlage wird nochmals eingehend diskutiert mit dem Ergebnis, dass die Genossenschaft keine Veranlassung sieht, die Einzäunung wieder zu entfernen.

Wünschenswert ist wieder eine Mieterinfo, die laut Herrn Gruber wieder einmal jährlich erscheinen wird (die nächste Mieterinfo kurz vor Weihnachten). Unsere Homepage ist zur Zeit wegen der neuen DSGVO nicht erreichbar.

Weitere Fragen werden von Herrn Gruber direkt beantwortet. Dann folgt das Ergebnis der Stimmenauszählung für die beiden Kandidatinnen zur AR-Wahl:

Für Frau Angelika Nusko

abgegebene Stimmen: 108 - davon gültig: 108 - davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren.

dafür: 97 – dagegen: 10 – Enthaltungen: 1

Damit ist Fr. Nusko gewählt. Frau Nusko nimmt die Wahl an und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Für Frau Renate Weiland

abgegebene Stimmen: 108 - davon gültig: 108 - davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren.

Dafür: 102 dagegen: 5 – Enthaltungen: 1

Damit ist Fr. Renate Weiland gewählt. Frau Weiland nimmt die Wahl an und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herr Hackl dankt den Mitglieder für ihr Erscheinen und schließt die Mitgliederversammlung.

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20.00 Uhr

Vorstand

Vorstand

Vorstand

Aufsichtsratsvorsitzender

Schriftführer