

# Protokoll

über die 70. ordentliche Mitgliederversammlung der  
Münchner Baugenossenschaft e.G., Stöberlstraße 1, 80687 München,  
im Pfarrsaal St. Willibald  
am Dienstag, den 29. Oktober 2019

## I. Formalien

Anwesend waren insgesamt: 98 stimmberechtigte Mitglieder

Vom Vorstand: Frau Renner-Schmid  
Herr Gruber  
Herr Pache

Vom Aufsichtsrat die Damen: Renkewitz, Nusko und Weiland  
Herr Moritz  
entschuldigt: Frau Schneider-Gerrmann,  
Herr Hackl

Die stellv. Aufsichtsratsvorsitzende Doris Renkewitz begrüßt die anwesenden Mitglieder, eröffnet die 70.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 Ursula Sterr  
Frau Marianne Luffler  
Herr Norbert Zimpel  
Herr Walter Gratz

Gegen die Punkte 1 – 3 gibt es keine Einwände.

## II. Tagesordnung

### 1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018 und Vorlage des Jahresabschluss zum 31.12.2018

Herr Gruber begrüßt die Mitglieder und stellt die Bilanz und die GuV 2018 vor:

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### Aktiva

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	951,91	1.698,49
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	16.044.180,04	15.057.605,94
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.961,23	20.147,57
3. Anlagen im Bau	314.678,18	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	14.678,18
	16.400.819,45	
III. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.585.266,25</u>	<u>4.021.538,03</u>
	18.987.037,61	19.115.668,21
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	970.708,90	944.451,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.939,15	5.843,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.828,77</u>	18.090,99
	15.767,92	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>223.827,43</u>	<u>464.017,61</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>20.197.341,86</b></u>	<u><b>20.548.070,99</b></u>

## Passiva

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
der verbleibenden Mitglieder	725.700,00	719.400,00
II. Kapitalrücklage	38.136,60	36.536,60
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	630.423,68	630.423,68
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.653.279,83</u>	17.443.317,89
davon für Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen: € 790.038,06 (Vorjahr: € 155.390,87)		
	17.283.703,51	
IV. Jahresfehlbetrag	<u>-50.039,42</u>	<u>-790.038,06</u>
	17.997.500,69	18.039.640,11
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	574.026,00	547.877,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>324.727,29</u>	706.858,89
	898.753,29	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.386,32	92.724,09
2. Erhaltene Anzahlungen	997.098,14	1.000.634,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.600,93	10.600,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.958,45	141.347,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.542,78</u>	5.555,02
davon aus Steuern: € 5.542,78 (Vorjahr: € 5.478,33)		
	1.299.586,62	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>1.501,26</u>	<u>2.833,35</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>20.197.341,86</b></u>	<u><b>20.548.070,99</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.712.385,10	3.554.003,26
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.053,28</u>	1.053,28
	3.713.438,38	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	26.257,87	1.712,75
3. Sonstige betriebliche Erträge	124.782,84	79.994,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.210.146,36</u>	<u>2.877.347,91</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.654.332,73</b>	<b>759.415,70</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	455.766,12	445.878,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>126.789,88</u>	108.885,43
- davon für Altersversorgung: € 23.787,25 (Vorjahr: € 9.694,34)		
	582.556,00	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	843.547,91	723.200,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	185.892,01	226.529,65
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	58.673,41	97.380,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14,83	553,09
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 14,83 (Vorjahr: € 19,06)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.741,59	2.121,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>55.142,26</u>	<u>46.895,51</u>
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 54.669,24 (Vorjahr: € 46.895,51)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-44.141,20</b>	<b>696.162,01</b>
12. Sonstige Steuern	<u>94.180,62</u>	<u>93.876,05</u>
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>-50.039,42</u></b>	<b><u>-790.038,06</u></b>

Wir haben also – wie die letzten Jahre - einen Jahresfehlbetrag, der aber deutlich niedriger ausfällt. Wir sind zuversichtlich, dieses Jahr wieder einen Jahresüberschuss zu erwirtschaften.

Hier gibt es seitens der Mitglieder keine Wortmeldungen

Wenn Sie keine Fragen zur Bilanz und G&V haben, würde ich gerne eine kurze Bilanzanalyse vorstellen:

## Gesamtaussage des Jahresabschlusses 2018:

### 1. Vermögenslage: geordnet

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b><u>Vermögensstruktur:</u></b>						
langfristige Investitionen:	18.987,1	94,0	19.115,6	93,0	-128,5	-0,7
kurzfristiges Vermögen:	1.210,2	6,0	1.432,5	7,0	-222,3	-15,5
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme:</b>	<b>20.197,3</b>	<b>100,0</b>	<b>20.548,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-350,8</b>	<b>-1,7</b>

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b><u>Kapitalstruktur:</u></b>						
Eigenmittel	17.997,5	89,1	18.039,6	87,8	-42,1	-0,2
Langfristiges Fremdkapital	574,0	2,8	547,9	2,7	26,1	4,8
Kurzfristiges Fremdkapital	1.625,8	8,0	1.960,6	9,5	-334,8	-17,1
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme:</b>	<b>20.197,3</b>	<b>100,0</b>	<b>20.548,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-350,8</b>	<b>-1,7</b>

### 2. Finanzlage: geordnet

	2018		2017
	T€	T€	
Finanzmittelbestand zum 01.01.		371,3	311,6

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	469,5	131,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-670,8	-80
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7,4 -193,9	8,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12</b>	<b>177,4</b>	<b>371,3</b>

---

**3. Ertragslage:** nicht voll zufriedenstellend

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	-121,0	-824,4	703,4
Kapitaldisposition	43,0	97,9	-54,9
sonstiger Bereich	28,0	-63,5	91,5
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-50,0</b>	<b>-790,0</b>	<b>740,0</b>

---

Die Ertragslage ist aufgrund der selbstaufgelegten Ertragsverzichte nur mehr nicht voll zufriedenstellend! Dies liegt an unseren sehr niedrigen Mieten, die immer noch deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegen. Dies ist ja auch so gewollt, deswegen werden wir diese Anmerkung auch in Zukunft jedes Jahr im Prüfbericht finden; damit können wir jedoch gut leben.

Der Jahresfehlbetrag ist im Vergleich zu den Vorjahren nun deutlich reduziert und wir gehen gem. unserer 5-Jahres-Planung davon aus, dass wir für dieses Jahr einen wenn auch geringen Gewinn machen werden.

Zu den Ausführungen von Herrn Gruber gibt es keine Wortmeldungen.

Anschließend gibt Herr Gruber einen Rückblick auf die Tätigkeiten in 2018.

### **Zu den Tätigkeiten in 2018:**

In 2018 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,507 Mio € durchgeführt. Diese betrafen vor allem die laufende Instandhaltung des Bestandes sowie die Einzel - Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel. Dies ist ähnlich zum Vorjahr vor allem der Balkon- und Fassadensanierung inkl. Innenhofgestaltung in der Von-der-Pfordten-Str. zuzuschreiben. Der Balkontausch in der Von-der-Pfordten-Str. konnte vollständig aktiviert werden mit einer Summe von 1,338 Mio €. Die gesamte Maßnahme ist nun abgeschlossen.

Darüber hinaus erfolgte der bilanziell aktivierbare Einbau von Heizungsthermen in Höhe von rund 382 T€.

28 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 / m<sup>2</sup>) vermietet.

Im Anwesen Perhamerstraße haben wir die Balkone saniert und zwei neue Wohnungen geschaffen, so dass unser Wohnungsbestand nun auf 855 Wohnungen angewachsen ist.

Wir haben durch Umbau in den Ladenzeilen am Pronnerplatz 2 neue Gewerbeeinheiten geschaffen, ein italienisches Bistro und ein kleines Kunst-Atelier mit Verkauf von handgemachtem Schmuck und Bildern.

### **Zu den künftigen Vorhaben:**

Wir werden weiterhin die Einzelmodernisierung von Wohnungen bei Umzug/Neuvermietung fortführen und an weiteren Hausfassaden Malerarbeiten durchführen lassen.

Dieses Jahr rechnen wir – gem. unserer 5-Jahres-Unternehmensplanung - mit rund 1,5 Mio € für Instandhaltungskosten und rund 300 T€ aktivierbaren Kosten, im kommenden Jahr rechnen wir mit rund 1,3 Mio € für Instandhaltungskosten und rund 385 T€ aktivierbaren Kosten.

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

Abschließend bedankt sich Herr Gruber bei seinem Vorstands-Team, bei den Hausmeistern und dem Aufsichtsrat für die sehr gute Zusammenarbeit.

Frau Renkewitz 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 31.12.2018 und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.  
- Dazu gibt es keine weiteren Fragen. -

## **3. Bericht über die gesetzliche Prüfung gem. § 59 Genossenschaftsgesetz**

Der Bericht wird von Frau Renkewitz verlesen und ist in der Anlage 1 beigefügt.

## **Beschlussfassung über die Berichte**

Frau Renkewitz stellt die nachfolgenden Berichte zur Beschlussfassung und bittet per Handabstimmung um Zustimmung:

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr und Jahresabschluss zum 31.12.2018
2. Stellungnahme des Aufsichtsrates zu diesem Bericht
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018

**dafür: - Mehrheit der Anwesenden -**

## **4. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)**

Laut der erstellten Bilanz beträgt der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres

**- 50.039,42 €**

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

## **5. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2018**

Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten der Mitgliederversammlung folgenden einstimmigen Antrag.

**„Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von**

**€ -50.039,42 soll aus den anderen Ergebnismrücklagen gedeckt werden.“**

Frau Renkewitz bittet die Mitgliederversammlung, diesem Antrag aufgrund der umfangreichen Instandhaltungen und Modernisierungen zuzustimmen.

**Die Mehrheit der MGV stimmt dem Antrag zu.**

Damit wird für das Geschäftsjahr 2018 keine Dividende ausgeschüttet.  
Frau Renkewitz bedankt sich für die Unterstützung.

## **6. 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.

Die stellv. Aufsichtsratsvorsitzende Frau Renkewitz ersucht die Mitglieder, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen. (Der Vorstand hat kein Stimmrecht.)

**Handzeichen: dafür: -überwiegende Mehrheit -**

Damit wird dem Vorstand Entlastung erteilt.

## **7. Entlastung des Aufsichtsrates**

Frau Zirker aus der Mitgliederversammlung ersucht die anwesenden Mitglieder dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen. Die Anwesenden stimmten per Handzeichen ab. (Der Aufsichtsrat hat kein Stimmrecht)

**Handzeichen: dafür: -überwiegende Mehrheit-**

Damit wird dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

## **8. Beschlussfassung zur Satzungsänderung / Neufassung der Satzung**

Frau Renkewitz bittet Herrn Gruber, die geplanten Satzungsänderungen vorzustellen.

Herr Gruber erläutert die Satzungsänderungen. Auf den Punkt Zweckentfremdung geht Herr Gruber ausführlich ein.

Frau Renkewitz ersucht die Mitglieder, der geplanten Satzungsänderung zuzustimmen. Die Anwesenden stimmten per Handzeichen ab.

**Handzeichen: dafür: -überwiegende Mehrheit- dagegen: -1-**

Damit ist die geplante Satzungsänderung angenommen und wird entsprechend schriftlich nach dem Druck verteilt.

## 9. Beschlussfassung zur Änderung der Anlage der Satzung (Anlage 4)

Handzeichen: dafür: -überwiegende Mehrheit-

## 10. Wahl von drei neuen Mitgliedern für den Aufsichtsrat.

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

Und zwar sind dies Fr. Ulrike Schneider-Gerrmann, Frau Doris Renkewitz und Herr Michael Hackl.

Frau Renkewitz bittet die Genossenschaftsmitglieder, drei Mitglieder für den AR für die nächsten drei Jahre neu zu wählen.

Zur Wahl stehen Fr. Ulrike Schneider-Gerrmann, Frau Doris Renkewitz und Herr Michael Hackl. Von den beiden nicht anwesenden AR-Mitgliedern Schneider-Gerrmann und Hackl liegt eine schriftliche Zustimmung für eine etwaige Wiederwahl vor (Anlage 2 und 3).

Es erfolgt die Wahl per Stimmzettel.

### Für **Frau Ulrike Schneider-Gerrmann**

abgegebene Stimmen: 98 - davon gültig: 94 - davon ungültig: 4

#### Von den gültigen Stimmen waren

dafür: 88 – dagegen: 06

Damit ist Fr. Ulrike Schneider-Gerrmann gewählt.

### Für **Frau Doris Renkewitz**

abgegebene Stimmen: 98 - davon gültig: 97 - davon ungültig: 1

#### Von den gültigen Stimmen waren

Dafür: 93 - dagegen: 04

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

### Für **Herrn Michael Hackl**

abgegebene Stimmen: 98 - davon gültig: 96 - davon ungültig: 2

#### Von den gültigen Stimmen waren

Dafür: 92 - dagegen: 04

Damit ist Herr Michael Hackl gewählt.

## 11. Allgemeine Aussprache

Allgemeine Fragen seitens der Mitglieder (Zwischentüren, Entsorgung von alten Fahrrädern, Putzarbeiten, Zeitungen in Briefkästen) werden von Herrn Gruber direkt beantwortet.

Frau Renkewitz dankt den Mitgliedern für ihr Erscheinen und schließt die Mitgliederversammlung.

### Anlagen

- Bericht über die gesetzliche Prüfung
- Zustimmung Wiederwahl Herr Hackl
- Zustimmung Wiederwahl Frau Schneider-Germann
- Anlage zur Satzung gem. § 17 Abs. 2

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20.30 Uhr

-----  
Vorstand

-----  
Vorstand

-----  
Vorstand

-----  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

-----  
Schriftführer