

# Protokoll

über die 71. ordentliche Mitgliederversammlung der  
Münchner Baugenossenschaft e.G., Stöberlstraße 1, 80687 München,  
im Pfarrsaal St. Willibald  
am Dienstag, den 13. September 2022

## 1. Formalien

Anwesend waren insgesamt: 66 stimmberechtigte Mitglieder

Vom Vorstand: Frau Heidi Renner-Schmid  
Herr Markus Gruber  
Herr Jürgen Pache

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Hackl begrüßt die anwesenden Mitglieder, eröffnet die 71. 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 Renkewitz
  - als Stimmzähler: Frau Zirker  
Frau Luffler  
Frau Pirkler

Gegen die Punkte 1 – 3 gibt es keine Einwände.

Bedingt durch die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie, insbesondere durch die Einschränkungen bei der Durchführung von Versammlungen, konnten die Mitgliederversammlungen der mbg in den Jahren 2020 und 2021 nicht stattfinden. Damit konnten die nach den Vorgaben von Genossenschaftsgesetz und Satzung der Mitgliederversammlung obliegenden Beschlüsse und Abstimmungen nicht erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Feststellung des Jahres-abschlusses und die Verwendung des Bilanzgewinns/Bilanzverlustes.

Um davon betroffene Unternehmen in die Lage zu versetzen, auch bei weiterhin bestehenden Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten erforderliche Beschlüsse zu fassen und handlungs-fähig zu bleiben, hatte der Gesetzgeber im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 u.a. geregelt, dass abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschafts-

gesetzes die Feststellung des Jahresabschlusses auch durch den Aufsichtsrat erfolgen kann. Dies ist für die Jahre 2019 und 2020 durch den Aufsichtsrat der mbg erfolgt.

Nicht erfolgen konnten die Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzverlustes für das Jahr 2019 sowie des Bilanzgewinnes für das Jahr 2020; diese obliegen der Mitgliederversammlung und werden daher in der jetzt anstehenden 71. Mitgliederversammlung nachgeholt.

## 2. Geschäftsjahr 2019

### a) Berichte des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

Herr Gruber begrüßt die Mitglieder und führt aus:

Wir kommen also nun zum Jahr 2019. Ich darf Ihnen nun die Bilanz und die GuV – also die Gewinn- und Verlustrechnung - für das Geschäftsjahr 2019, die Ihnen vorliegt vorstellen.

#### Aktiva

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	317,64	951,91
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	16.610.974,25	16.044.180,04
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.238,34	41.961,23
3. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	314.678,18
	16.681.212,59	
III. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.158.077,48</u>	<u>2.585.266,25</u>
	18.839.607,71	18.987.037,61
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	982.937,19	970.708,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	1.939,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.505,04</u>	13.828,77
	10.505,04	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>78.890,69</u>	<u>223.827,43</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>19.911.940,63</u></b>	<b><u>20.197.341,86</u></b>

**Passivseite****Passiva**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
der verbleibenden Mitglieder	734.400,00	725.700,00
II. Kapitalrücklage	39.886,60	38.136,60
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	630.423,68	630.423,68
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.603.240,41</u>	16.653.279,83
- davon für Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen: € 50.039,42 (Vorjahr: € 790.038,06)		
	17.233.664,09	
IV. Jahresfehlbetrag	<u>-245.815,00</u>	<u>-50.039,42</u>
	17.762.135,69	17.997.500,69
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	593.965,00	574.026,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>390.001,82</u>	324.727,29
	983.966,82	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.500,08	46.386,32
2. Erhaltene Anzahlungen	999.165,93	997.098,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.600,93	12.600,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.744,78	237.958,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.699,25</u>	5.542,78
- davon aus Steuern: € 5.699,25 (Vorjahr: € 5.542,78)		
	1.163.710,97	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>2.127,15</u>	<u>1.501,26</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>19.911.940,63</u></b>	<b><u>20.197.341,86</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.840.886,43	3.712.385,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	1.053,28
	3.840.886,43	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	12.228,29	26.257,87
3. Sonstige betriebliche Erträge	27.279,74	124.782,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>2.398.932,70</u>	<u>2.210.146,36</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.481.461,76</b>	<b>1.654.332,73</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	454.170,15	455.766,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>121.938,02</u>	126.789,88
- davon für Altersversorgung: € 18.223,29 (Vorjahr: € 23.787,25)		
	576.108,17	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	896.657,94	843.547,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	149.004,68	185.892,01
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	43.874,18	58.673,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,07	14,83
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 12,07 (Vorjahr: € 14,83)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.716,99	1.741,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>53.499,12</u>	<u>55.142,26</u>
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 53.499,12 (Vorjahr: € 54.669,24)		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-151.638,89</b>	<b>-44.141,20</b>
12. Sonstige Steuern	<u>94.176,11</u>	<u>94.180,62</u>
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>-245.815,00</u></b>	<b><u>-50.039,42</u></b>

Wir haben also – wie die letzten Jahre - einen Jahresfehlbetrag, in Höhe von € 245.815,00.

Dazu gibt es keine Fragen.

### **Zu den Tätigkeiten in 2019:**

- In 2019 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.483.997,61 € durchgeführt. Diese betrafen vor allem die laufende Instandhaltung des Bestandes sowie die Einzel - Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel.

- 22 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.

### **b) Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über das Geschäftsjahr 2019 und Beratung über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2019**

Der Aufsichtsrat hat in gemeinsamer Sitzung vom 30.10.2020 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 behandelt und der Jahresabschluss festgestellt. Es ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird von Herrn Hackl verlesen. (sh. Anlage 1 – ebenso liegt das zusammengefasste Prüfungsergebnis in der Geschäftsstelle).

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2019 und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

- Frage seitens eines Mitgliedes: Warum Fehlbetrag? Herr Gruber wies auf die Instandhaltungssetzungen für die Wohnungen hin. -

### **c) Feststellung des Jahresabschlusses 2019 (informativ)**

Wie bereits ausgeführt, hat der Aufsichtsrat den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2019 bereits in der Sitzung vom 30.10.2020 festgestellt. Hierzu ist also kein Beschluss notwendig.

### **d) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresfehlbetrages des Geschäftsjahres 2019.**

Laut der erstellten Bilanz beträgt der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres

**245.800,-- €**

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

Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag:

„Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von € 245.800,-- wird aus den anderen Ergebnisrücklagen gedeckt.“

Dafür: überwiegend    Dagegen: 1    Stimmenthaltungen: keine

### **e) Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019**

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 Aufsichtsratsvorsitzende Michael Hackl ersucht die Mitglieder, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen. (Der Vorstand hat kein Stimmrecht.)

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

Damit wird dem Vorstand Entlastung erteilt.

### **f) Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2019**

Frau Zirker aus der Mitgliederversammlung ersucht die anwesenden Mitglieder dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen. Die Anwesenden stimmten per Handzeichen ab. (Der Aufsichtsrat hat kein Stimmrecht)

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

Damit wird dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

## **3. Geschäftsjahr 2020**

### **a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020 und Vorlage des Jahresabschlusses zum 31.12.2020**

Wir kommen also nun zum Jahr 2020. Ich darf Ihnen nun die Bilanz und die GuV – also die Gewinn- und Verlustrechnung - für das Geschäftsjahr 2020, die Ihnen vorliegt vorstellen.

**Aktivseite**

**Aktiva**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	317,64
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	16.150.358,13	16.610.974,25
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>51.540,32</u>	70.238,34
	16.201.898,45	
III. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.419.272,50</u>	<u>2.158.077,48</u>
	18.621.170,95	18.839.607,71
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	983.720,49	982.937,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	678,16	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.019,00</u>	10.505,04
	2.697,16	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>621.245,45</u>	<u>78.890,69</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>20.228.834,05</b></u>	<u><b>19.911.940,63</b></u>

**Passivseite****Passiva**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	752.100,00	734.400,00
II. Kapitalrücklage	40.886,60	39.886,60
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	630.423,68	630.423,68
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>16.718.645,53</u>	16.603.240,41
- davon für Jahresfehlbetrag Vorjahr entnommen: € 0,00 (Vorjahr: € 50.039,42)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 115.405,12 (Vorjahr: € 0,00)		
	17.349.069,21	
IV. Unverteilter Jahresfehlbetrag	-245.815,00	0,00
V. Bilanzgewinn / Vj. Jahresfehlbetrag	<u>115.405,13</u>	<u>-245.815,00</u>
	18.011.645,94	17.762.135,69
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	608.845,00	593.965,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>473.968,89</u>	390.001,82
	1.082.813,89	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	12.500,08
2. Erhaltene Anzahlungen	1.009.736,90	999.165,93
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.300,39	12.600,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.899,93	133.744,78
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.551,06</u>	5.699,25
- davon aus Steuern: € 5.551,06 (Vorjahr: € 5.699,25)		
	1.132.488,28	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>1.885,94</u>	<u>2.127,15</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>20.228.834,05</u></b>	<b><u>19.911.940,63</u></b>



## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.889.772,47	3.840.886,43
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	783,30	12.228,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	65.323,66	27.279,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.867.175,21</u>	<u>2.398.932,70</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.088.704,22</b>	<b>1.481.461,76</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	496.663,08	454.170,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>138.148,37</u>	121.938,02
- davon für Altersversorgung: € 21.164,78 (Vorjahr: € 18.223,29)		
	634.811,45	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	952.186,47	896.657,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	154.612,36	149.004,68
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31.071,02	43.874,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,58	12,07
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 9,58 (Vorjahr: € 12,07)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.353,72	1.716,99
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	48.411,31	53.499,12
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 48.392,27 (Vorjahr: € 53.499,12)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>1.996,04</u>	<u>0,00</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>325.413,47</b>	<b>151.638,89</b>
13. Sonstige Steuern	<u>94.603,22</u>	<u>94.176,11</u>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>230.810,25</b>	<b>-245.815,00</b>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>-115.405,12</u>	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>115.405,13</b>	

Wir haben also – anders als die letzten Jahre - einen Jahresüberschuss in Höhe von € 115.405,13, von dem wir bereits bei Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 40 Abs. 4 unserer Satzung i. V. mit § 20 Satz 2 Genossenschaftsgesetz vorab € 115.405,13 in die Ergebnissrücklagen eingestellt haben, somit einen Bilanzgewinn in Höhe von € 115.405,13 und einen unverteilten Jahresfehlbetrag in Höhe von € 245.815,00 aus dem Vorjahr.

Dazu gibt es keine Fragen.

### **Zu den Tätigkeiten in 2020:**

- In 2020 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 920.282,82 € durchgeführt, also über eine halbe Million Euro weniger als 2019. Diese betrafen vor allem die laufende Instandhaltung des Bestandes sowie die Einzel-Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel.

-16 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.

### **b) Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden über das Geschäftsjahr 2020 und Beratung über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020**

Der Aufsichtsrat hat in gemeinsamer Sitzung vom 08.11.2021 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 behandelt und den Jahresabschluss festgestellt. Es ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird von Herrn Hackl verlesen. (sh. Anlage 2 – ebenso liegt das zusammengefasste Prüfungsergebnis in der Geschäftsstelle)

Dazu gibt es keine Fragen seitens der Mitglieder.

### **c) Feststellung des Jahresabschlusses 2020 (informativ)**

Wie bereits ausgeführt, hat der Aufsichtsrat den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2020 bereits in der Sitzung vom 08.11.2021 festgestellt. Hierzu ist also kein Beschluss notwendig.

### **d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020**

Laut der erstellten Bilanz beträgt der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres

**230.810,25 €**

Hiervon wurde im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 40 Abs. 4 unsere Satzung 50%, d. h. € 115.405,12 verbindlich in die Ergebnissrücklagen eingestellt. Es verbleibt somit ein Bilanzgewinn in Höhe von

**€ 115.405,13**

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

Wie Sie wissen ist es erforderlich, dass Sie über die Gewinnverwendung abstimmen. Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten der Mitgliederversammlung daher folgenden Beschlussvorschlag:

**„Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 115.405,13 soll den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden.“**

Die Genossenschaft bittet Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

Dafür: Mehrheit    dagegen: 0    Stimmenthaltung: 1

Ich stelle fest, die Mehrheit ist dafür.

### **e) Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020**

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 Aufsichtsrat ersucht die Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

(Der Vorstand hat kein Stimmrecht.)

Ich bitte durch Handzeichen abzustimmen.

Wer ist dafür dem Vorstand die Entlastung zu erteilen?

Dafür: Mehrheit    dagegen: 0    Stimmenthaltung: 0

Ich stelle fest, die Mehrheit ist dafür.

Damit ist dem Vorstand die Entlastung erteilt.

### **f) Entlastung des Aufsichtsrats**

Frau Zirker aus der Mitgliederversammlung ersucht die anwesenden Mitglieder dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen. Die Anwesenden stimmten per Handzeichen ab. (Der Aufsichtsrat hat kein Stimmrecht)

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

Damit wird dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

## 4. Geschäftsjahr 2021

### a) Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2021 und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Wir kommen also nun zum Jahr 2021. Ich darf Ihnen nun die Bilanz und die GuV – also die Gewinn- und Verlustrechnung - für das Geschäftsjahr 2021, die Ihnen vorliegt vorstellen.

#### Aktivseite

#### **AKTIVA**

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	30.624,45	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.515.331,43	16.150.358,13
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>38.708,25</u>	51.540,32
	15.554.039,68	
III. Finanzanlagen		
Wertpapiere des Anlagevermögens	<u>2.862.347,62</u>	<u>2.419.272,50</u>
	18.447.011,75	18.621.170,95
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.028.068,33	983.720,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	486,92	678,16
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.019,00</u>	2.019,00
	2.505,92	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>888.749,39</u>	<u>621.245,45</u>
	<u>20.366.335,39</u>	<u>20.228.834,05</u>

**Passivseite****PASSIVA**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<u>€</u>	<u>€</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	800.700,00	752.100,00
II. Kapitalrücklage	42.586,60	40.886,60
III. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	630.423,68	630.423,68
2. Andere Ergebn isrücklagen	<u>16.821.044,80</u>	16.718.645,53
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 102.399,27 (Vorjahr: € 115.405,12)		
	17.451.468,48	
IV. Unverteilter Bilanzgewinn/Ungedeckter Jahresfehlbetrag	-130.409,87	-245.815,00
V. Bilanzgewinn	<u>102.399,28</u>	<u>115.405,13</u>
	18.266.744,49	18.011.645,94
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	601.928,00	608.845,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>439.228,01</u>	473.968,89
	1.041.156,01	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	1.004.683,60	1.009.736,90
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.766,11	13.300,39
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.785,73	103.899,93
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.216,98</u>	5.551,06
- davon aus Steuern: € 8.216,98 (Vorjahr: € 5.551,06)		
	1.056.452,42	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>1.982,47</u>	<u>1.885,94</u>
	<u><b>20.366.335,39</b></u>	<u><b>20.228.834,05</b></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2021**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.925.887,97	3.889.772,47
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	44.347,84	783,30
3. Sonstige betriebliche Erträge	61.069,40	65.323,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-1.956.209,33</u>	<u>-1.867.175,21</u>
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.075.095,88</b>	<b>2.088.704,22</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-492.033,34	-496.663,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>-121.320,41</u>	-138.148,37
- davon für Altersversorgung: € 1.402,60 (Vorjahr: € 21.164,78)		
	-613.353,75	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-965.062,50	-952.186,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-184.367,07	-154.612,36
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	33.786,52	31.071,02
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,83	9,58
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 7,83 (Vorjahr: € 9,58)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-2.353,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.793,94	-48.411,31
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 44.506,32 (Vorjahr: € 48.392,27)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-1.749,20</u>	<u>-1.996,04</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>299.563,77</b>	<b>325.413,47</b>
13. Sonstige Steuern	<u>-94.765,22</u>	<u>-94.603,22</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>204.798,55</b>	<b>230.810,25</b>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>-102.399,27</u>	<u>-115.405,12</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>102.399,28</u></b>	<b><u>115.405,13</u></b>

Wir haben also – wie im vergangenen Jahr - einen Jahresüberschuss und zwar in Höhe von € 204.798,55, von dem wir bereits bei Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 40 Abs. 4 unserer Satzung i. V. mit § 20 Satz 2 Genossenschaftsgesetz vorab € 102.399,27 in die Ergebnisrücklagen eingestellt haben, somit einen Bilanzgewinn in Höhe von € 102.399,28. Zusammen mit dem unverteilten Bilanzgewinn aus 2020 in Höhe von € 115.405,13 und dem ungedeckten Jahresfehlbetrag aus 2019 in Höhe von - € 245.815,00 ergibt dies einen ungedeckten Jahresfehlbetrag in Höhe von € 130.409,87.

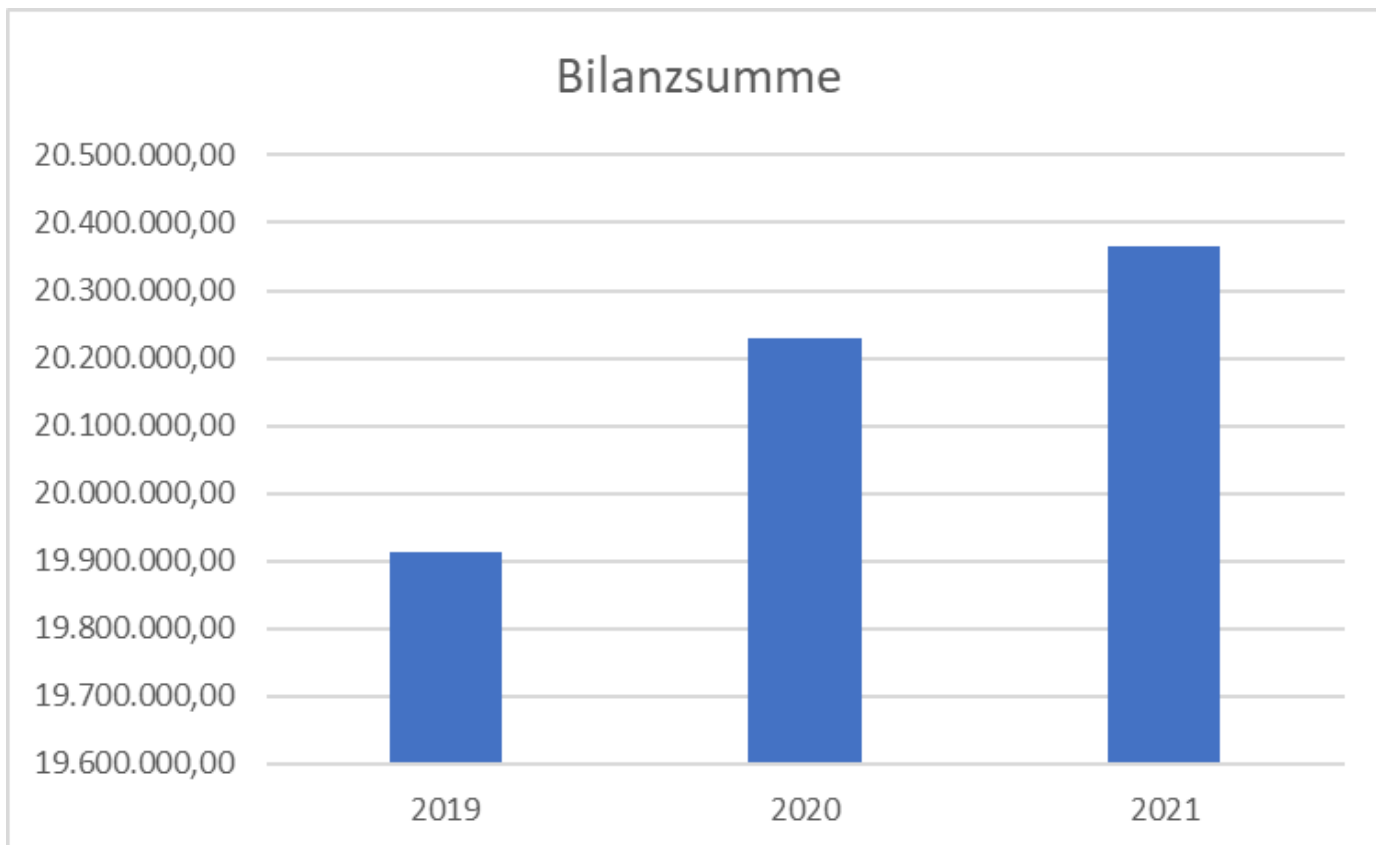
Hierzu gibt es keine Fragen.

### **Zu den Tätigkeiten in 2021:**

- In 2021 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1.010.574,59 € durchgeführt, also knapp 90.000 Euro mehr als 2020. Diese betrafen vor allem die laufende Instandhaltung des Bestandes sowie die Einzel - Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel.

- 25 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.

Vorschau für 2022 von Herrn Gruber:



Insgesamt kann man anmerken, dass wir hier eine zahlenmäßig sehr gute Entwicklung haben.

In 2022 haben wir unser ERP-System, also die wohnungswirtschaftliche Software zur Verwaltung der Genossenschaft gewechselt. Der Wechsel war notwendig, da das alte System nicht mehr supportet wurde und eingestellt wird. So ein Wechsel ist stets sehr aufwändig und anstrengend, aber langsam sind aber sicher kommen wir gut zurecht. Wir mussten Wohnungsdaten für den Zensus 2022 bereitstellen und nun steht noch die Bereitstellung der Daten für die neue Grundsteuerberechnung an.

Da für uns wie für die meisten Wohnungsunternehmen und insbesondere die Genossenschaften ganz enorme Herausforderungen anstehen bzgl. des Klimawandels und der enorm gestiegenen Energiekosten, werden wir nun gemeinsam mit dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellen und daraus dann einen Klimapfad entwickeln, auf den wir uns begeben müssen.

Wir haben die eigentlich anstehenden allgemeinen Mieterhöhungen ausgesetzt, da wir in Zeiten der Pandemie keine zusätzlichen Härten für Sie schaffen wollten. Nun haben wir einen „Energiekrise“ mit sehr hohen Kosten für Strom und Heizung, insbesondere Erdgas. Wir müssen nun in Hinblick auf die sich ständig verändernden Anforderungen an Gebäude und Heizung und die sich ebenfalls ständig ändernden oder gleich ganz wegfallenden Förderprogramme abwarten, was die o. g. CO<sub>2</sub>-Bilanz und der daraus zu entwickelnde Klimapfad für Wege für uns vorsieht und welche davon wie finanzierbar sind; wir werden dabei natürlich versuchen, die Belastungen für Sie möglichst zu minimieren, sind aber natürlich von den Rahmenbedingungen abhängig.

Es wird also in der Zukunft viel zu tun und viel zu entscheiden sein

- was die künftige Beheizung der Wohnungen betrifft,
- ob wir unsere Häuser „einpacken“ müssen,
- wie wir mit der kommenden CO<sub>2</sub>-Umlage umgehen,
- wie wir mit der kommenden Änderung bei der Kabelnetzversorgung
- mit Solaranlagen bzw. Photovoltaik für Mieterstrom
- und auch mit Elektromobilität umgehen.

Wenn man so will, sind das auch spannende Zeiten, für die es leider noch viel zu viele Unbekannte in der Gleichung gibt und die Politik momentan nicht die richtigen Vorgaben und Förderungen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen bereitstellt; wenn hier vor allem die Fördermittel nicht deutlich erhöht werden, kann das Vorhaben nicht gelingen, denn wir - Sie - können das alles nicht bezahlen.

### Danksagung

Abschließend möchte ich mich an dieser Stelle wieder bei unserem „HAUSMEISTER-TEAM, Herrn Roberto Cagnina, Herrn Enver Obuca, Herrn Darko Tadic und unserem „Chef“-Hausmeister, Herrn Angelo Cagnina, und unserem „BÜRO-TEAM“, unserer Frau Inge Hauber, unserer Frau Claudia Renner, meiner Vorstandskollegin Frau Heidi Renner-Schmid und meinem Vorstandskollegen Herrn Jürgen Pache– ganz, ganz herzlich bedanken! Ohne Euren Einsatz wäre das Ganze überhaupt nicht machbar. Vielen, Dank! Ich arbeite wirklich sehr gerne mit Euch allen zusammen! Vielen, vielen Dank!

Auch möchte ich mich bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive, zwar auch kritische aber stets angenehme und kollegiale Zusammenarbeit ganz, ganz herzlich bedanken!

Und auch bei Ihnen allen, die Sie uns auf diesem Weg wohlwollend begleiten und unterstützen möchte ich mich im Namen von Vorstand und Aufsichtsrat bedanken.

### **b) Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2021 und gesetzliches Prüfungsergebnis.**

In gemeinsamer Sitzung vom 01.06.2022 wurde der Jahresabschluss behandelt, es wurden keine Beanstandungen festgestellt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird von



Herrn Hackl verlesen. (sh. Anlage 3 – ebenso liegt das zusammengefasste Prüfungsergebnis in der Geschäftsstelle).

Anmerkung seitens eines Mieters: Ertragslage nicht zufriedenstellend.  
Antwort: Miethöhe

### **c ) Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und Beschlussfassung**

Sie haben soeben gehört:

1. Den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr und den Jahresabschluss zum 31.12.2021.
2. Die Stellungnahme des Aufsichtsrates zu diesem Bericht
3. Den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021

Ich stelle diese drei Berichte zur Beschlussfassung und bitte diejenigen, die Hand zu heben, die mit diesen Berichten und dem Jahresabschluss einverstanden sind.

Dafür: Mehrheit    dagegen: 0    Stimmenthaltungen: 0

Ich stelle fest, die Mehrheit ist dafür, damit ist der Beschluss angenommen.

### **d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2021**

Laut der erstellten Bilanz beträgt der Gewinn des Geschäftsjahres

**€ 204.798,55**

Hiervon wurde im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 40 Abs. 4 unsere Satzung 50%, d. h. € 102.399,27 verbindlich in die Ergebnismrücklagen eingestellt. Es verbleibt somit ein Bilanzgewinn in Höhe von

**€ 102.399,28**

Nach § 35 Buchstabe c) unserer Satzung obliegt der Mitglieder-versammlung die Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns.

Wie Sie wissen ist es erforderlich, dass Sie über die Gewinnverwendung abstimmen. Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten der Mitgliederversammlung daher folgenden Vorschlag:

**„Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von € 102.399,28 soll den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt werden.“**

Die Genossenschaft bittet Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

Dafür: Mehrheit    dagegen: 0    Stimmenthaltungen: 2

Ich stelle fest, die Mehrheit ist dafür.

### **e) 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 Aufsichtsrat ersucht die Mitgliederversammlung dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

(Der Vorstand hat kein Stimmrecht.)

Ich bitte durch Handzeichen abzustimmen.

Wer ist dafür dem Vorstand die Entlastung zu erteilen?

Dafür: Mehrheit      dagegen: 0      Stimmenthaltungen: 0

Ich stelle fest, die Mehrheit ist dafür.

Damit ist dem Vorstand die Entlastung erteilt.

### **f) Entlastung des Aufsichtsrats**

Frau Zirker aus der Mitgliederversammlung ersucht die anwesenden Mitglieder dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen. Die Anwesenden stimmten per Handzeichen ab. (Der Aufsichtsrat hat kein Stimmrecht)

(Der AR hat kein Stimmrecht.)

Ich bitte durch Handzeichen abzustimmen, wer ist dafür, dass dem AR Entlastung erteilt wird?

Dafür: Mehrheit      dagegen: 0      Stimmenthaltungen: 0

Ich stelle fest, die Mehrheit ist dafür.

Damit ist dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Ich darf mich bei Fr. Zirker und Ihnen bedanken.

### **Punkt 5a bis 5 c der Tagesordnung**

Um die Wahlvorgänge zu beschleunigen fassen wir diese Punkte 5a bis 5c zusammen. Sie haben hierzu Wahlzettel in verschiedenen Farbtönen erhalten, die Sie nun bitte für die Wahlvorgänge benutzen.

Wir haben zum Teil Wahlen mit verkürzter Amtszeit .

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht satzungsgemäß aus 6 Mitgliedern. Turnusgemäß wäre Hr. Holger Moritz in 2020 ausgeschieden, Frau Nusko und Frau Weiland in 2021 und Frau Renkewitz, Frau Schneider-Germann und ich dieses Jahr mit Ende dieser Mitgliederversammlung. Aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurden die Amtszeiten von Herrn Moritz, Frau Nusko und Frau Weiland automatisch verlängert, um die Arbeitsfähigkeit der

Genossenschaft aufrecht zu erhalten. Um nun dennoch den ursprünglichen Wahlzyklus beizubehalten, wird Herr Moritz daher „nur“ für ein Jahr bis 2023 zur Wahl vorgeschlagen, Frau Nusko und Frau Weiland „nur“ bis 2024 sowie Frau Renkewitz und ich bis 2025.

Frau Schneider-Gerrmann scheidet leider satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus, sie kann nicht erneut gewählt werden. Alle anderen bisherigen Aufsichtsratsmitglieder stehen erfreulicherweise weiterhin zur Verfügung und stellen sich erneut zur Wahl.

Diese sind Ihnen ja bereits aus deren bisheriger Tätigkeit bekannt. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie den Kandidaten wieder Ihr Vertrauen aussprechen würden.

Neu zur Wahl steht – als Nachfolgerin für Frau Schneider-Gerrmann – Frau Cynthia Schneider. Frau Schneider stellt sich Ihnen nun kurz vor. Aufgrund Covid-19-Quarantäne liest Herr Hackl die Bewerbung für Frau Schneider vor).

Wir kommen jetzt zum Wahlvorgang.

Sie können jeweils mit JA oder NEIN stimmen. Leer abgegebene Stimmzettel gelten als Enthaltung.

Ich bitte die Stimmzähler, die Stimmzettel einzusammeln. In der Zwischenzeit erfolgt die Aussprache.

## 6. Aussprache

### **Pronnerplatz 2:**

Aufzug geht seit 16 Wochen nicht mehr. Ist einem derzeit schwer zu beschaffenden Ersatzteil geschuldet. Mieterin moniert fehlende Information. Können Aufzüge langfristig weiter gewartet werden. Noch gibt es Ersatzteile, sehr guten und günstigen Wartungsvertrag, wenn wir Ersatzneubau machen müssen, wird sehr teuer. Rauchabzug ist defekt, geht nicht.

### **Landsberger Str. 339:**

Solarpendel am Balkon, wie steht die Genossenschaft dazu. Schwierig, wenn sich jeder das auf den Balkon selbst baut. Es ist ein etwas komplexes Thema. Infoblatt hierzu liegt in der Genossenschaft aus. Ggf. Rahmenvertrag mit der Genossenschaft wg. einheitlichem Bild. In den nächsten 1-2 Jahren tut sich hier etwas hinsichtlich der partiellen Steuerbefreiung.

### **Gastherme:**

Therme wieder in Gang bringen erfolgt über die Hausmeister. Immer über das Büro ordern zur Koordination.

### **Landsberger Str. 339 a:**

Super Haus, ohne Beschwerden.

### **Pronnerplatz:**

Stromsparmaßnahmen in der Genossenschaft. Gibt es konkrete Vorschläge zu Sparmaßnahmen. Vorschlag Bewegungsmelder im Keller und Dachgeschoss. Haftungs- und Sicherheitsgründe müssen beachtet werden.

Nach der allgemeinen Aussprache wird das Ergebnis der AR-Wahl bekanntgegeben.

**Für Herrn Holger Moritz**

abgegebene Stimmen 66 davon gültig 66 davon ungültig 0

Von den gültigen Stimmen waren.

Dafür: 61 dagegen: 5 Enthaltungen: 0

Damit ist Hr. Moritz gewählt. Ich frage Hr. Moritz nehmen Sie die Wahl an?

Herr Moritz nimmt die Wahl an.

Damit freuen wir uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

**Für Frau Angelika Nusko**

abgegebene Stimmen: 66 davon gültig: 66 davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren.

Dafür: 57 dagegen: 9 Enthaltungen: 0

Damit ist Fr. Nusko gewählt.

Ich frage Sie Fr. Nusko nehmen Sie die Wahl an?

Frau Nusko nimmt die Wahl an.

Damit freuen wir uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

**Für Renate Weiland**

abgegebene Stimmen: 66 davon gültig: 66 davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren.

Dafür: 63 dagegen: 2 Enthaltungen: 1

Damit ist Fr. Weiland gewählt.

Fr. Weiland hat im Vorfeld bereits die Annahme der AR-Mitgliedschaft erklärt.

Damit freuen wir uns, auf eine weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

**Für Frau Doris Renkewitz**

abgegebene Stimmen: 66 davon gültig: 66 davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren:

Dafür: 57 dagegen: 9 Enthaltungen: 0

Damit ist Fr. Renkewitz gewählt.

Ich frage Sie Fr. Renkewitz nehmen Sie die Wahl an?

Frau Renkewitz nimmt die Wahl an.

Damit freuen wir uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

**Für Cyntia Schneider**

abgegebene Stimmen: 66 davon gültig: 66 davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren.

Dafür: 63 dagegen: 3 Enthaltungen: 0

Damit ist Fr. Schneider gewählt.

Ich frage Sie Fr. Schneider, nehmen Sie die Wahl an.  
Frau Schneider nimmt die Wahl an.  
Damit freuen wir uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

**Für Hrn. Michael Hackl**

abgegebene Stimmen: 66 davon gültig: 66 davon ungültig: 0

Von den gültigen Stimmen waren.

Dafür: 65 dagegen: 1 Enthaltungen: 0

Damit ist Michael Hackl gewählt.

Frau Renkewitz: Ich frage Sie Hr. Hackl nehmen Sie die Wahl an?  
Herr Hackl nimmt die Wahl an.  
Damit freuen wir uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen.

Zum Abschluss der AR-Wahlen möchte ich mich noch im Namen  
der gesamten Münchner Baugenossenschaft bei Fr. Schneider-Gerrmann  
für die ausgezeichnete Zusammenarbeit in den letzten 12 Jahren bedanken.

Fr. Schneider-Gerrmann scheidet satzungsgemäß aus.

Wir wünschen Ihr für die Zukunft alles Gute.

Herr Hackl dankt den Mitgliedern für ihr Erscheinen und schließt die Mitgliederversammlung

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20.30 Uhr

-----  
Vorstand

-----  
Vorstand

-----  
Vorstand

-----  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

-----  
Schriftführer