

BERICHT

2024/25

Über das Geschäftsjahr



Vorwort

Liebe Mitglieder der BGH,

unser gemeinsames Jahr 2024 war geprägt von sichtbaren Fortschritten in unseren Siedlungen und von einem starken, verlässlichen Miteinander. Wir haben gebaut, modernisiert und die Grundlagen dafür weiter gestärkt, dass unsere Mitglieder auch künftig gut, sicher und bezahlbar wohnen können.

Mit der **Fertigstellung der Allacher Straße 90 und 92** haben wir ein Leuchtturmprojekt realisiert: 24 neue Wohnungen in CO₂-neutraler Holzelementbauweise, barrierefrei und mit einem innovativen Energiekonzept. Die Kombination aus Grundwasser-Wärmepumpe und Photovoltaik zeigt, wie sozialer Wohnungsbau heute klima- und ressourcenschonend funktioniert.

In Frühjahr dieses Jahres wurden die **Außenanlagen abgeschlossen**: naturnah, klimaresilient und gemeinschaftsfördernd. Magerwiesen, Ruderalflächen, Totholz, Findlinge und Aufenthaltsbereiche schaffen ein lebendiges Stück Stadtnatur mitten im Quartier.

Beim **Mieterfest am 17. Mai 2025** wurde deutlich, wie sehr dieser Ort bereits lebt. Die 250 Besucher aus der gesamten Anlage Hartmannshofen und die fröhliche Atmosphäre haben uns bestätigt, dass wir mit unserem Engagement für bezahlbaren, ökologischen Wohnraum auf dem richtigen Weg sind.

Die Herausforderungen der letzten Jahre, insbesondere die **steigenden Baukosten und der Fachkräftemangel**, haben uns vor große Aufgaben gestellt. Dennoch konnten wir das Projekt innerhalb des Budgets abschließen und alle Wohnungen erfolgreich vermieten.

Auch unsere Siedlung in Moosach wurde ausgezeichnet: Für die vorbildliche Gestaltung der Außenanlagen haben wir 2025 im Wettbewerb „**Mehr Grün für München**“ der Landeshauptstadt München den **1. Preis** in der Kategorie *Außenanlagen* erhalten. Die Preisverleihung fand im Alten Rathaus statt – eine schöne Anerkennung gemeinsamer Arbeit und ein Zeichen, dass nachhaltige Gestaltung im Alltag wirkt.

Unsere Mitglieder profitieren seit vielen Jahren von stabilen Mieten, die weit unter dem Münchener Marktniveau liegen.

Die BGH hat weit über ein Jahrzehnt bewusst auf allgemeine Mietanpassungen verzichtet – in vielen Teilen unseres Wohnungsbestandes sogar noch deutlich länger. Gleichzeitig sind die Bau-, Energie- und Instandhaltungskosten in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen.

Um unseren Bestand weiterhin gut erhalten, modernisieren und verantwortungsvoll bewirtschaften zu können, wird nun eine **moderate Mietanpassung** notwendig.

Sie erfolgt nachvollziehbar und mit Augenmaß – damit unsere Wohnungen auch in Zukunft bezahlbar bleiben und unsere Genossenschaft auf stabilem Fundament steht.

Wir danken allen Mitgliedern für ihr Mitwirken und Vertrauen sowie unseren Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die engagierte Zusammenarbeit.

Herzliche Grüße – Ihr Vorstand


Klaus Berghofer Christian Mennel Andreas Latkovic

BGH in Zahlen - Kurzportrait

Kennzahl	2024	Vorjahr
Wohnungsbestand	836 (24 in bau)	836
Gewerbeeinheiten	10	10
Garagen / TG-Plätze	134	134
Wohn-/Nutzfläche	44.482 m ²	44.482 m ²
Leerstandsquote	4,5 %	5,6 %
Fluktuationsrate	4,4 %	4,3 %
Durchschnittliche Nettokaltmiete	8,71 €/m ²	8,59 €/m ²
Instandhaltungskosten (Fremdleistungen)	1,73 Mio. € (≈ 38,90 €/m ²)	1,97 Mio €
Jahresüberschuss	1,03 Mio €	1,10 Mio €
Bilanzsumme	35,67 Mio €	31,49 Mio €
Eigenkapital	20,99 Mio €	19,97 Mio €
Eigenkapitalquote	58,9%	63,4%

Organe und Beschäftigte

- 1 hauptamtlicher Vorstand
- 2 nebenamtlicher Vorstände
- 10 Beschäftigte

Grundstücke/ Baujahre

- Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft Hartmannshofen eG
- Alle Häuser wurden nach 1948 errichtet.

115 betreute Eigenheime (VJ 117) im Erbbaurecht. Diese Siedler sind die Gründungsväter der Baugenossenschaft Hartmannshofen eG.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft (i.S.v. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 Satz 3 HGB).

Die BGH ist im vollen Umfang steuerpflichtig

Leitmotiv

Sozial, ökologisch, bezahlbar

Unser Engagement gilt seit Jahrzehnten der Münchner Bevölkerung, besonders in Zeiten eines **angespannten Wohnungsmarktes**. Neben dem Ziel der **Klimaneutralität** setzen wir uns für **bezahlbaren Wohnraum** für künftige Generationen ein und verwalten ausschließlich eigenen Bestand, ohne Verkäufe.

- Lebenslanges Wohnrecht für Mitglieder, keine Eigenbedarfskündigungen
- Wirtschaftlichkeit vor Renditemaximierung
- Aktive Förderung der Energiewende und umweltfreundlicher Lösungen

Klimapfad

Der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien ist Voraussetzung, um bis 2045 einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu erreichen. Die Zielerreichung ist ein langfristiges politisches, wirtschaftliches und gesellschaftliches Großprojekt. Die BGH erstellt dafür für alle Gebäude einen Klimapfad – unser Masterplan zur CO₂-Neutralität. Da der größte Teil der Gebäudehülle bereits gut gedämmt ist, liegt der Schwerpunkt nun auf der **Modernisierung der Heizsysteme**. Die Umstellung auf klimaneutrale Heizsysteme ist sehr kostenintensiv und technisch anspruchsvoll.

Aktuelle Ausgangslage: Rund **70 %** unseres Bestands werden heute noch mit Gas beheizt. Davon können **etwa drei Viertel** perspektivisch an die **Fernwärme** angeschlossen werden. Für die übrigen Liegenschaften kommen **Wärmepumpen** (ggf. hybrid) in Verbindung mit **PV/Solarthermie** in Betracht.

- **Neuhausen: 67 Wohnungen** wurde **2025** an die **Fernwärme** angeschlossen.
- **Moosach, Nymphenburg, Schwabing:** Anschluss/Umstellung in den **nächsten Jahren**.
- **Hartmannshofen: Wärmepumpenlösungen** (ggf. in Kombination mit PV/Solarthermie bzw. Hybrid) sind die favorisierte Option.

Investitionsbedarf: Für die **Umstellung der Heizsysteme** kalkulieren wir **nach heutigem Stand** mit **ca. 13–15 Mio. €** in den kommenden Jahren.

Die Finanzierung erfolgt aus überwiegend aus **Eigenmitteln, Förderprogrammen** und – wo erforderlich – **maßvollen Mietanpassungen**. Ziel bleibt: **Bezahlbares Wohnen verlässlich sichern**, Werte erhalten und den gesetzlichen Klimazielpfad einhalten.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland 2024/2025

- **BIP-Entwicklung:** Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank 2024 um 0,2 %, für 2025 wird ein schwaches Wachstum von 0,4 % prognostiziert.
- **Bauwirtschaft:** Die Bauinvestitionen gingen 2024 um 3,5 % zurück, besonders betroffen ist der Wohnungsbau (Rückgang der Baugenehmigungen um 18 %).
- **Baupreise:** Trotz leicht sinkender Preisanstiege bleiben sie auf hohem Niveau (+3,1 % für Wohngebäude).
- **Fachkräftemangel:** Bleibt ein flächendeckendes Problem und belastet die Bauwirtschaft.

Wirtschaftsstandort München 2025

München bleibt trotz konjunktureller Herausforderungen einer der **stärksten Wirtschaftsstandorte Deutschlands:**

- **Beschäftigung:** Die Zahl der Arbeitsplätze stieg 2024 um **2,2 %** auf über **960.000**, trotz Fachkräftemangels.
- **Arbeitslosenquote:** Mit **4,1 %** hat München die niedrigste Quote unter den deutschen Großstädten.
- **Branchen:** Besonders stark sind High-Tech, Digitalisierung, IT, Kommunikation sowie die traditionellen Sektoren Automobilindustrie und Finanzwirtschaft.

- **Gewerbesteuereinnahmen:** Erreichten 2024 einen Rekord, was die robuste Wirtschaftsleistung unterstreicht.

Münchens Stabilität basiert auf seiner **Branchenvielfalt**, dem **Hochschul- und Wissensstandort** und der Attraktivität für innovative Unternehmen.

Der Mietspiegel für München 2025

Die durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete liegt nun bei **15,38 €/m²** (2023: 14,58 €/m², 2019: 11,69 €/m²), was einer Steigerung von 5,5 % entspricht.

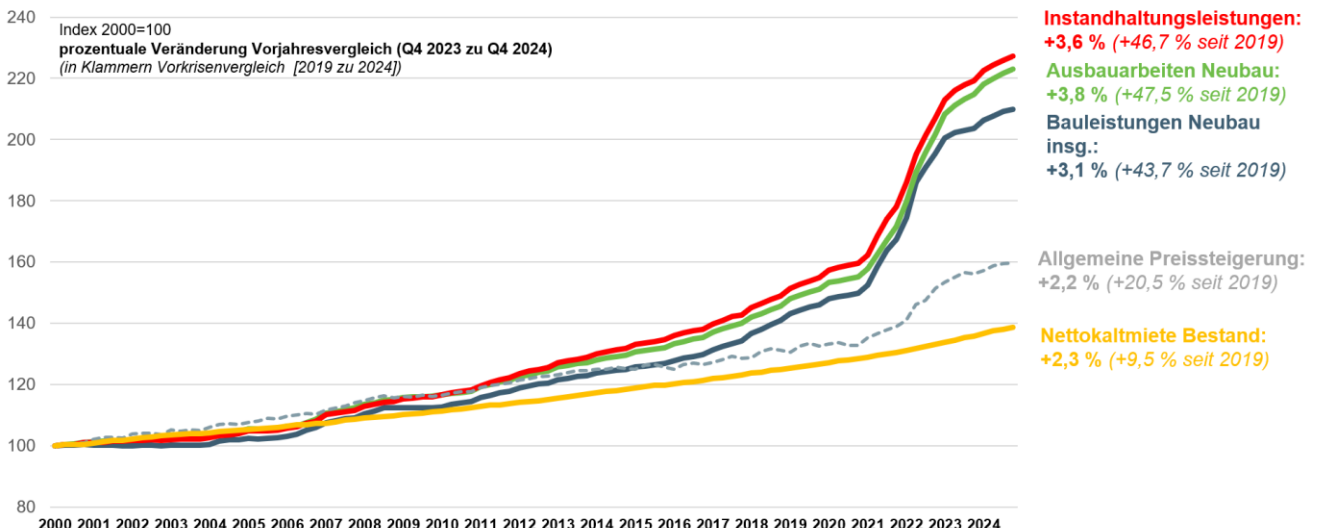
Wohnungsmarkt im 1. Halbjahr 2025

Das Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München zeigt, dass die Mieten im ersten Halbjahr 2025 weiter gestiegen sind – wenn auch moderat. Für Neubauwohnungen verzeichnet München einen Mietanstieg von rund 4% Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die **durchschnittliche Miete** für eine **Neubauwohnung** lag im ersten Halbjahr 2025 bei etwa **25,50 €/m² kalt**.

Auch die Mieten in Bestandswohnungen sind gestiegen, wenn auch weniger dynamisch. Die **Neuvermietung von Bestandswohnungen** lag im Durchschnitt bei rund **21,60 €/m² kalt**, was einem Anstieg von etwa 2% entspricht.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Geschäftstätigkeit

Die durchschnittliche **Wohnungsmiete** der BGH beträgt Ende 2024 monatlich **8,71 €/m²** (VJ 8,59 €/m²). Der Anstieg resultiert aus Mieterhöhungen nach Neuvermietung aufgrund unterjährigen Mieterwechsel.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote der BGH betrug zum 31.12.2024 4,5 % (Vorjahr: 5,6 %). Die hohen Leerstände sind durch den geplanten Abriss in der Karl-Lipp-Str. 22, 24 sowie durch die durchgeführte Sanierungsmaßnahme in der Allacher Str. 90+92 sowie Wohnungssanierungen verursacht.

Fluktuation

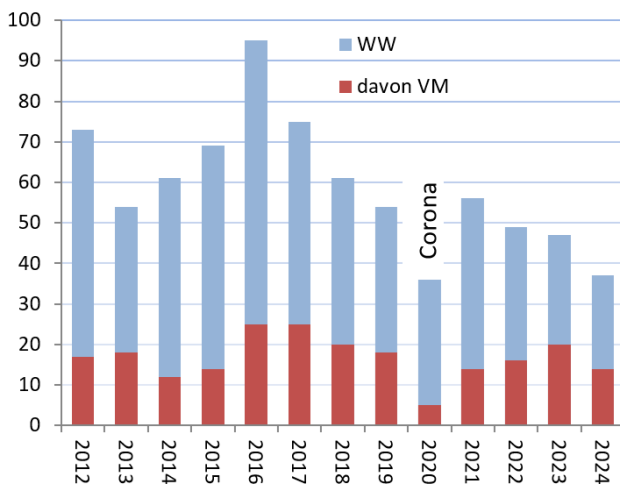
2024 waren **37 Mieterwechsel** (VJ 47) zu verzeichnen.

Wohnungsmodernisierung

Im Jahr 2024 wurden 14 (VJ 20) Wohnungen komplett modernisiert und 8 (VJ 7) Wohnungen teilmodernisiert.

Der Anteil der Balkone blieb mit 46 % unverändert.

Anzahl Wohnungswechsel und Vollmodernisierung



(WW = Wohnungswechsel, VM = vollmodernisierte Wohnungen)

Instandhaltung

Im Jahr 2024 hat die Baugenossenschaft Hartmannshofen für **Instandhaltung** insgesamt **1,73 Mio €** (VJ 1,97 Mio €), bzw. **monatlich 3,24 €/m²** (VJ 3,68 €/m²) aufgewendet.

Das entspricht rund **37,2 %** (VJ 43 %) der monatlichen Nettokaltmiete von durchschnittlich 8,71 €/m².

Fernwärmeanschluss in Neuhausen 2025

Im Rahmen des Klimapfads der BGH wurden 67 Wohnungen unserer Siedlung in Neuhausen an die Münchner Fernwärme angeschlossen.

Dies ist ein zentraler Baustein für die klimaneutrale Wärmeversorgung der Genossenschaft:

Vorteile:

- CO₂-Einsparung: Fernwärme reduziert den Einsatz fossiler Brennstoffe und nutzt zunehmend erneuerbare Energien und Abwärme.
- Zukunftssicherheit: Die Anbindung an das Münchner Fernwärmenetz sichert langfristig stabile und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Herausforderung Kosten:

Die Umstellung auf Fernwärme ist mit höheren Wärmepreisen verbunden als bei Gasheizungen. Aktuell liegen die Fernwärmekosten in München über denen für Gas. Dennoch ist der Anschluss gesetzlich vorgeschrieben und ein **notwendiger Schritt**, um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern.

Die BGH setzt sich dafür ein, die Belastungen für die Mieter:innen durch Fördermittel und eine sozialverträgliche Umlage so gering wie möglich zu halten.

Der Fernwärmeanschluss ist ein **wichtiger Meilenstein**, um den 70 % gasbeheizten Wohnungsbestand der BGH nachhaltig umzustellen.

Stark steigende Baukosten erfordern Mietanpassung

In den letzten Jahren sind die Baukosten, einschließlich der Ausgaben für Wohnungssanierungen, sowie der laufenden Wohnung Instandhaltung erheblich gestiegen.

Dies ist notwendig, um die deutlich gestiegenen Kosten Reparaturen, Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu bewältigen.

Gleichzeitig ist der Ausstattungs- und Qualitätsstandard unserer Wohnungen deutlich gestiegen.

Allacher Straße 90+92

Aufstockung und Projektabschluss

Die **24 neuen Wohnungen** in der Allacher Straße 90+92 in München-Moosach sind inzwischen fertiggestellt und **vollständig bezogen**.

Das Projekt ist ein **Vorzeigebispiel für nachhaltiges und serielles Bauen**:

- **Dreigeschossige Aufstockung:** Die beiden Punkthäuser aus dem Jahr 1966 wurden um je drei zusätzliche Stockwerke in CO₂-neutraler Holzmassivbauweise aufgestockt. Insgesamt entstanden **24 große Familienwohnungen** mit rund 1.900 m² Wohnfläche.
- **Förderung:** Die Wohnungen wurden im Rahmen des „München Modell-Genossenschaften“ errichtet. Dieses Förderprogramm ermöglicht es Haushalten mit mittleren Einkommen – insbesondere Familien mit Kindern – bezahlbaren Wohnraum zu nutzen.
- **Barrierefreiheit:** Durch den Anbau von Aufzügen sind nun **alle 74 Wohnungen** bequem barrierefrei erreichbar.
- **Energiekonzept:** Effizienzhaus 55. Eine klimaschonende Grundwasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für ein nahezu klimaneutrales Gebäude.
- **Serielle Sanierung:** Die Fassade wurde mit raumhohen, vorgefertigten Fassadenelementen erneuert, die bereits mit fertig eingebauten Fenstern vor die alte Fassade gestellt wurden. Dies ermöglichte eine schnelle und mieterfreundliche Sanierung.
- **Budget:** Das Projekt wurde im Rahmen des prognostizierten Gesamtbudgets von 19,5 Millionen Euro realisiert. Die Gesamtkosten lagen bei 19,53 Mio € – eine Punktlandung.

Projektdetails

- **Typologie:** Energetische serielle Sanierung und 3-geschossiger Aufstockung
- **Konstruktion:** Sanierung und Neubau mit vorgefertigten Holzfassaden
- **Nutzung:** 50 Bestandswohnungen, 24 neue Wohnungen
- **Wohnfläche:** 3.096 m² Bestand, 1.924 m² Aufstockung
- **Geschosse:** 5 Bestandsgeschosse + 3 neue Geschosse
- **Projektzeitraum:** Frühjahr 2023 – Anfang 2025

Außenanlagen:

Die **naturnahen Außenanlagen wurden im Frühjahr 2025 fertiggestellt** und bieten besondere ökologische und gemeinschaftsfördernde Elemente:

- Ruderalflächen und Magerwiesen fördern die Artenvielfalt und bieten Lebensraum für Wildbienen, Schmetterlinge und Insekten.
- Bienenwiesen und die naturnahe Gestaltung inklusive Totholzstämme und naturnaher Bepflanzung werden vom Referat für Klima und Umwelt der Stadt München gefördert.
- Sechs Gemeinschafts-Hochbeete stehen den Bewohnern gegen einen kleinen Obolus zur Verfügung und laden zum Gärtnern und Austausch mit Nachbarn ein.
- Robuste, trockenheitsresistente Bepflanzung ist ideal für das Stadtklima und dauerhaft pflegeleicht.

Besondere Herausforderungen für die Bestandsmieter

Die Bauarbeiten erfolgen im bewohnten Zustand, was den Mietern einiges abverlangte. Ein herzliches Dankeschön an unsere Mieter für ihre Geduld und ihr Verständnis während dieser anspruchsvollen Zeit.

Finanzierungsquelle	Betrag (€)
KfW-Zuschuss (Effizienzhaus 55 Neubau)	530.000
Bankdarlehen (VR-Bank)	1.200.000
Städtisches Baudarlehen (LHM)	2.600.000
Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus (LHM)	384.800
Bayerische Holzbauförderung	200.000
KfW-Kredit (Sanierung Effizienzhaus)	7.500.000
Eigenkapital	7.116.000
Gesamtkosten	19.530.000



Ausblick & Verschiedenes

Für das Geschäftsjahr 2025 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von rd. 2,5 Mio €. geplant.

Aufgrund der Umzüge in die Allacher Straße 90+92 werden über 100 Mieterwechsel erwartet und viele Wohnungen müssen voll modernisiert werden.

Neubauvorhaben Karl-Lipp-Straße 22 + 24

Die BGH bereitet ihr nächstes großes Bauvorhaben in der **Karl-Lipp-Straße 22+24** vor, das **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Moosach** liegt.

Planungsstand: Die Planungen wurden an die Novellierung der bayerischen Bauordnung angepasst, insbesondere an die Änderungen im Abstandsflächenrecht.

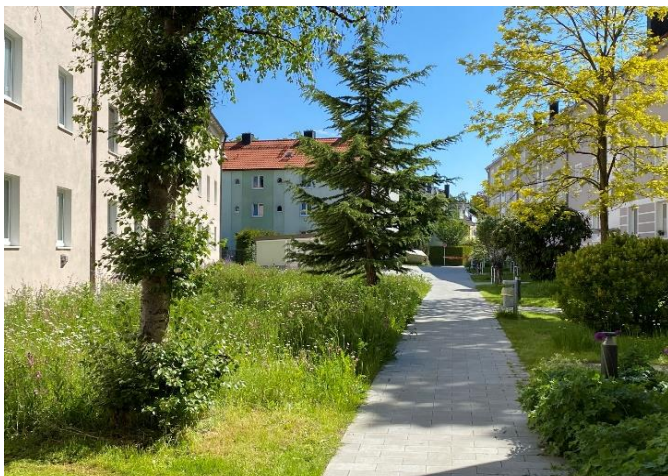
Zeitplan:

- Planungs- und Genehmigungsphase: 2026–2027
- Umsetzung: ab 2028
- Bezug der neuen Wohnungen: ab 2029

Ziele:

Schaffung von modernem, bezahlbarem Wohnraum mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit. Ein Problem sind die stark gestiegenen Baukosten.

Die Fertigstellung der Außenanlagen im Frühjahr 2025 unterstreicht unseren Anspruch, nicht nur Wohnraum, sondern lebendige Quartiere zu schaffen. Mit dem Projekt Karl-Lipp-Straße 22+24 setzen wir diesen Weg fort – trotz der Herausforderungen durch gestiegene Baukosten und Fachkräftemangel.



Mehr Grün für München

Am Juli 2025 erhielt die BGH im Münchner Rathaus den **1. Preis in der Kategorie Außenanlagen** des Wettbewerbs „Mehr Grün für München“, ausgelobt vom Referat für Klima und Umweltschutz der Landeshauptstadt München.

Ausgezeichnetes Projekt

Die Auszeichnung bezieht sich auf die Umgestaltung der Außenanlagen in der Ernst-Platz-Straße, Karl-Lipp-Straße und Röhthstraße, die zwischen 2018 und 2019 auf einer Fläche von 14.800 m² realisiert wurde.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Naturnahe Gestaltung:
- Anlage von Wiesenflächen und artenreichen Staudenbändern
- Integration von Bienenblumenwiesen und Erhalt der bestehenden Mietergartenbeete
- Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung durch offene Muldenrinnen zur Versickerung
- Förderung der Biodiversität: Wildblumenwiesen, artenreiche Pflanzflächen und Brut- und Nistkästen (u. a. für Mauersegler und Fledermäuse)
- Gemeinschaftsflächen: Drei Spielflächen und Sitzbänke für die Hausgemeinschaft

Fazit

Die Auszeichnung bestätigt das Engagement der BGH für nachhaltige und lebenswerte Wohnumfelder. Sie unterstreicht, dass ökologische, wirtschaftliche und soziale Ziele im Wohnungsbau erfolgreich vereint werden können.



Finanzkennzahlen

Kapital- und Vermögensstruktur

Der Anstieg des Eigenkapitals ist überwiegend auf den erzielten Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 1.031,8 T€ (Vj: 1.100,3 T€) zurückzuführen.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.180,9 T€ auf 35.670,6 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2024 58,9 % (Vj: 63,4 %) und liegt weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals beruht auf den Valutierungen im Berichtsjahr, insbesondere für die Sanierung und Aufstockung der Allacher Straße 90+92. Die langfristigen Investitionen sind weiterhin durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verbleibt eine Kapitalreserve von 7.817 T€.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet.

Ertragslage

Das Ergebnis vor Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2.220,5 T€ (2023) auf 2.030,8 T€ (2024) vermindert. Dies ist im Wesentlichen auf gestiegene Personalkosten und höhere Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Die Ertragslage wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt, das durch hohe Instandhaltungsaufwendungen (1.244,2 T€) und Erlösschmälerungen belastet ist.

Die Ertragslage der Genossenschaft bleibt zufriedenstellend.

Kapitaldienstquote

Die Nettomiete ist mit Fremdkapitalzinsen inkl. Tilgungen belastet. Die Kapitaldienstquote beträgt 2024 3,81 % (Vj: 3,73 %) und liegt damit weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 25,4 %.

2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,36 %	3,86 %	3,61 %	3,54 %	3,73 %	3,81

Risikofrüherkennung

Das Risikofrüherkennungssystem der BGH entspricht den betrieblichen Erfordernissen und ist an die gesetzlichen Vorgaben angepasst. Risiken werden systematisch erfasst, bewertet und dokumentiert. Die getroffenen Maßnahmen sind ausreichend nachvollziehbar und werden regelmäßig überprüft.

Wirtschaftsplan

Größere **Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten** werden mit einem Wirtschaftsplan über einen Zeithorizont von 2-10 Jahren geplant.

Dies umfasst insbesondere:

- **Klimaschutzmaßnahmen** (z. B. Heizungsumstellung, Dämmung)
- **Neubauvorhaben** (z. B. Karl-Lipp-Straße 22+24)
- **Investitionen in die Außenanlagen und Barrierefreiheit**

Der Wirtschaftsplan wird jährlich fortgeschrieben und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Zahlungsfähigkeit

Die **Zahlungsfähigkeit** der Genossenschaft ist für die absehbare Zukunft gesichert. Die **Liquiditätsplanung** zeigt eine ausreichende Deckung aller fälligen Verpflichtungen. Durch die solide Eigenkapitalausstattung und die langfristige Finanzierung ist die BGH auch in einem schwierigen Umfeld handlungsfähig.

Vermietungsrisiken

Vermietungsrisiken sind für die überwiegend 46 m² großen Wohnungen der BGH auch mittelfristig nicht zu erwarten. Die Leerstandsquote lag 2024 bei 4,5 % (Vj: 5,6 %) und die Fluktuationsrate bei 4,4 % (Vj: 4,3 %). Beide Kennzahlen liegen im oder unter dem Branchendurchschnitt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in München bleibt stabil.

Kennzahl	2022	2023	2024	Branchen Durchschnitt
Eigenkapitalquote	77,2 %	63,4 %	58,9%	51.3%
Kapitaldienstquote	3,54 %	3,73 %	3,81 %	25.4%
Fluktuationsrate	5,9 %	4,3 %	4,4 %	7.6%
Leerstandsquote	5.5 %	5,6 %	4,5 %	3.2%
Verwaltungskosten (€/VE/Jahr)	579	936	952	577
Betriebskosten (€/m ² /Monat)	1,71	1,82	1,84	2,4
Instandhaltungskost. (€/m ²)	48	44	44	26

Chancen und Risiken

Risiken:

- Der **Leistungseinkauf** bleibt stark von der **Preisentwicklung im Bau- und Handwerkssektor** abhängig. Die **hohe Inflation** und der **Fachkräftemangel** führen weiterhin zu **deutlichen Kostensteigerungen** und belasten das Jahresergebnis.
- **Begrenzte Kapazitäten** bei Baufirmen und Handwerkern sowie **hohe Kreditzinsen** erhöhen die Baukosten spürbar.
- Die **Verschärfung des Klimaschutzgesetzes** (Treibhausgasneutralität bis 2045) erfordert massive Investitionen. **70 % des Wohnungsbestands** der BGH werden mit Gas beheizt (Vj: 85 %), was die Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgung zu einer **zentralen Herausforderung** macht.
- Die **Förderprogramme** sind weiterhin unklar, was die Planungssicherheit einschränkt.
- Die **Instandhaltungskosten** lagen 2024 bei **1.244,2 T€** (Vj: 1.369,3 T€) und bleiben auf hohem Niveau.

Chancen:

- Die BGH hat 2024 eine **solide Eigenkapitalquote** von 58,9 % (Vj: 63,4 %) und eine stabile Ertragslage, was die Handlungsfähigkeit sichert.
- Durch **vorausschauende Planung** (z. B. Wirtschaftsplan 2–10 Jahre) und die Nutzung von Fördermitteln (z. B. „München Modell“) können Risiken begrenzt werden.

Fazit: Trotz der **eingeschränkten Planungssicherheit** durch externe Krisenherde ist die BGH gut aufgestellt, um die anstehenden Herausforderungen zu meistern.

Negative Planabweichungen bei der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** sind jedoch nicht auszuschließen.

Der Vorstand



Klaus Berghofer Christian Menzel Andreas Latkovic

Partnerschaften



VdW
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen



GIMA München eG



Isarwatt eG - Energiegenossenschaft und Münchens führender Mieterstromanbieter

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für 2024 und der Folgejahre.

Der Aufsichtsrat hat eigene Prüfungen durchgeführt.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen VdW-Bayern hat gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung, des Geschäftsberichts und der Geschäftsführung geprüft und festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden.

Die Buchführung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Vorstand und Aufsichtsrat haben alle Ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt.

Der Prüfungsverband stellt zusammenfassend fest:

- Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet
- Die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert
- Vorstand und Aufsichtsrat kommen ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nach
- Die Aktenführung ist korrekt und übersichtlich
- Es wurden keine Beanstandungen festgestellt
- Der satzungsgemäße Förderzweck wird erfüllt

Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2024 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat geprüft.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Geschäftsbericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den

Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Er empfiehlt den Mitgliedern, den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht für das Jahr 2024, sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die für im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

München, 11. November 2025



Stephan Muhr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.832.063,44 (8.126.073,45)	3.030.120,03 (279.260,35)	7.801.943,41 (7.846.813,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.992,53 (24.145,40)	10.441,16 (7.671,40)	6.551,37 (16.474,00)
Erhaltene Anzahlungen	1.198.042,66 (1.180.051,12)	1.198.042,66 (1.180.051,12)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.528,24 (44.709,75)	0,00 (29.210,06)	15.528,24 (15.499,69)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.138.328,44 (695.871,26)	1.138.328,44 (695.871,26)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	24.177,72 (26.713,36)	24.177,72 (26.713,36)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	13.225.133,03 (10.097.564,34)	5.401.110,01 (2.218.777,55)	7.824.023,02 (7.878.786,79)

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt € 6.089.488,59.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 10.812.103,59 durch Grundpfandrechte gesichert.

Jahresabschluss zum 31.12.2024

**Baugenossenschaft
Hartmannshofen eG**

München

VdW Treuhand
Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH
Stollbergstr. 7, 80539 München

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.690.719,64	15.030.216,91
2. Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.629,70	124.671,69
4. Anlagen im Bau	9.011.840,36	6.160.804,38
5. Bauvorbereitungskosten	<u>44.187,45</u>	44.187,45
	27.867.377,66	
II. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	269.344,14	84.882,96
2. Andere Finanzanlagen	<u>71.920,00</u>	<u>71.920,00</u>
	<u>341.264,14</u>	
	28.208.641,80	21.516.683,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.141.081,38	1.189.096,22
2. Andere Vorräte	<u>56.849,85</u>	48.125,40
	1.197.931,23	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.861,78	33.391,99
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.902,33	21.393,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>194.086,15</u>	115.086,81
	233.850,26	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>6.030.198,16</u>	<u>8.565.968,35</u>
	<u>35.670.621,45</u>	<u>31.489.746,51</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2024
PASSIVA

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	13.038,15	9.816,96
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>1.136.466,51</u>	1.141.068,21
	1.149.504,66	
II. Kapitalrücklage	24.713,40	24.281,40
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.644.990,54	2.541.810,05
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 103.180,49 (Vorjahr: € 110.031,45)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.756.294,91</u>	15.819.160,81
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 440.314,59 (Vorjahr: € 667.394,33)		
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 496.819,51 (Vorjahr: € 549.968,55)		
	19.401.285,45	
IV. Bilanzgewinn	<u>431.804,97</u>	<u>440.314,59</u>
	21.007.308,48	19.976.452,02
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.286.696,00	1.265.975,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>144.103,70</u>	145.429,14
	1.430.799,70	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.832.063,44	8.126.073,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.992,53	24.145,40
3. Erhaltene Anzahlungen	1.198.042,66	1.180.051,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.528,24	44.709,75
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.138.328,44	695.871,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>24.177,72</u>	26.713,36
- davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 6.894,00)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 549,91 (Vorjahr: € 0,00)		
	13.225.133,03	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>7.380,24</u>	<u>4.326,01</u>
	<u>35.670.621,45</u>	<u>31.489.746,51</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2024

	2024	2023
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.850.083,14	5.628.963,05
b) aus Betreuungstätigkeit	6.225,00	5.400,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>43.615,07</u>	40.975,63
	5.899.923,21	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-42.723,26	158.485,19
3. Sonstige betriebliche Erträge	43.005,76	52.624,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-2.261.194,08	-2.446.262,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.700,00</u>	<u>-2.700,00</u>
	<u>-2.263.894,08</u>	
Rohergebnis	3.636.311,63	3.437.485,79
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-958.276,71	-881.662,56
b) Soziale Abgaben	<u>-317.754,73</u>	-325.209,62
- davon für Altersversorgung: € 129.970,94 (Vorjahr: € 136.678,66)		
	-1.276.031,44	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-678.410,82	-566.027,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-464.976,99	-425.795,43
8. Erträge aus Finanzanlagen	840,89	562,07
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.897,35	58.099,31
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 12.970,19 (Vorjahr: € 6.600,25)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-133.014,35	-78.477,79
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 22.592,39 (Vorjahr: € 21.817,18)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-7.842,73</u>	<u>-6.864,14</u>
Ergebnis nach Steuern	1.142.773,54	1.212.109,70
12. Sonstige Steuern	<u>-110.968,57</u>	<u>-111.795,11</u>
Jahresüberschuss	1.031.804,97	1.100.314,59
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<u>-600.000,00</u>	<u>-660.000,00</u>
Bilanzgewinn	431.804,97	440.314,59

Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G. mit Sitz in München ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 624).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Genossenschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB; von entsprechenden Erleichterungsvorschriften wurde Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich erhaltene Zuschüsse vermindert - soweit abnutzbar - um linear planmäßige Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen € 250 und € 1.000 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Angefallene Kosten für die Modernisierung wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

- Gebäude	25 - 80 Jahre
- Garagen	20 Jahre
- Stellplätze, Carports, Aschentonnenhäuschen und Außenanlagen	10 - 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 14 Jahre

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

In den Anlagen im Bau sind die Kosten für die begonnene Aufstockung der VE 15 Allacher Str. 90 + 92 enthalten.

Vom Wertansatz bei den Beteiligungen entfallen € 71.920,00 (Vj. € 71.920,00) auf Geschäftsanteile bei vier eingetragenen Genossenschaften.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 1.141.081,38 (Vorjahr: € 1.189.096,22) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung sowie durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln nach Heubeck (2018G) unter einer Rentenanpassung von 1,5 % gutachtlich ermittelt.

Durch die gesetzliche Verlängerung des Zinsbetrachtungszeitraumes von 7 auf 10 Jahre wurde die Rückstellung gegenüber der bisherigen Berechnung um T€ 9,5 niedriger angesetzt; für den Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB. Da der Differenzbetrag negativ ist, besteht im Berichtsjahr keine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Im Geschäftsjahr wurden T€ 2.981,9 neu valuiert.

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung am Ende des Anhangs (Seite 8).

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Aufwendungen für die Ausbuchung von Betriebskosten aus früheren Jahren (T€ 70,7) von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt (davon 1 in Teilzeit).

2. Mitgliederbewegung 2024

Bestand 1.1.	920
Zugang	31
Abgang	<u>33</u>
Bestand 31.12.	<u><u>918</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.601,70 verringert.

3. Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Stollbergstr. 7, 80539 München.

4. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 4.476,70, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus bereits begonnenen Modernisierungs- und Aufstockungsmaßnahmen (T€ 18.237,2) bzw. dafür erteilten Aufträgen von rd. € 19,5 Mio, denen bereits zugesagte Darlehensfinanzierungen und Zuschüsse in Höhe von T€ 15.033,3 gegenüber stehen.

5. Mitglieder des Vorstandes

Klaus Berghofer	Bauingenieur, Immobilienkaufmann
Christian Mennel	staatl. geprüfter Elektrotechniker
Andreas Latkovic	Betriebswirt (IHK), Industriekaufmann

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Stephan Muhr - Vorsitzender	Entwicklungsingenieur
Sandra Schmid - stellv. Vorsitzende	Immobilienfachwirtin (IHK)
Thomas Hertel	Nachrichtentechniker
Lucia Weigert	Assistant Global Operations & SAP
	QM Inhouse Consultant
Prof. Dr. Kerstin Wolf	Rechtsanwältin
Lydia Heinitz	Qualifizierte Immobilienverwalterin
Kurt Tanzmeier	Elektromeister

München, den 14. August 2025



(Der Vorstand)



10 Gewerbe



100
Häuser

836
Wohnungen



44.482 m²
Wohn- Nutzfläche



Die kleinste Wohnung
hat: **27 m²**

Die **durchschnittliche**
Wohnungsgröße beträgt
51 m²



die größte
147 m²

8,71 €

durchschnittliche
Miete

