



Wohnen Sie mit uns!



Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG

100 Jahre



Gegründet am 06.09.1908



Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG

Tradition wahren

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG wurde im Jahre 1908 auf Initiative sozial engagierter Postbeamter in München gegründet. Ziel war es, die schlechte Wohnsituation der einfachen Postbeamten im Wege der genossenschaftlichen Selbsthilfe zu verbessern.

Freiräume eröffnen

Heute verfügt das Unternehmen über einen zeitgemäß modernisierten Wohnungsbestand von rund 1.900 Wohnungen an attraktiven Standorten in München und Oberbayern, die überwiegend auch auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden.

In unserer Genossenschaft bilden die Mieter die Mehrheit der rund 2.000 Genossenschaftsmitglieder und leisten über die Zeichnung von Geschäftsanteilen (in der Regel je zwei Anteile zu 630 Euro) und ihre Mietzahlungen einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebs.

Die Mitgliedschaft ist auf natürliche Personen beschränkt.

Die Baugenossenschaft hat sich zu einer modernen wirtschaftlichen Zweckgemeinschaft von Menschen entwickelt, die gemeinsam ihr Interesse an der nachhaltigen Versorgung mit preiswertem Wohnraum verfolgen.

Seit 100 Jahren bewährt: Das Genossenschaftswesen Eine gute Idee hat Bestand

Der Förderzweck unserer Genossenschaft, die Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum, ist in der Satzung der Genossenschaft festgelegt. Diese Satzung kann nur durch qualifizierte Mehrheitsbeschlüsse der Mitglieder geändert werden und dient dem Vorstand als Richtlinie für seine Geschäftsführung.

Der Vorstand wird durch die von den Mietern gewählten Aufsichtsräte auf drei Jahre bestellt und in seiner Amtsführung überwacht. Seine Bestellung kann jederzeit durch die Mitglieder widerrufen werden. Er leitet und vertritt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

Vorstand und Aufsichtsrat informieren in der jährlichen Mitgliederversammlung über ihre Tätigkeit und legen den Mitgliedern den Jahresabschluss des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes zur Feststellung vor.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird jährlich durch die Wirtschaftsprüfer des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes überwacht.

Die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft und die Umsetzung des genossenschaftlichen Förderauftrages werden so dauerhaft sichergestellt.

Die Rechts- und Organisationsform der eingetragenen Genossenschaft hat sich als demokratische Unternehmensform nachhaltig bewährt.

Das System der Genossenschaft, seine Ziele und Grundsätze

Gesetzliche Definitionsmerkmale	Organe	Grundsätze
Genossenschaftliche Personenvereinigung von nicht geschlossener Mitgliederzahl	Mitgliederversammlung	Selbsthilfe Selbstverwaltung Selbstverantwortung
Genossenschaftlicher Geschäftsbetrieb	Aufsichtsrat	Solidaritätsprinzip Identitätsprinzip
Förderauftrag zur wirtschaftlichen und sozialen Mitgliederförderung	Vorstand	Personalitätsprinzip Demokratieprinzip





„Die Mieten, die wir fordern müssen, sind nicht zu hoch!“

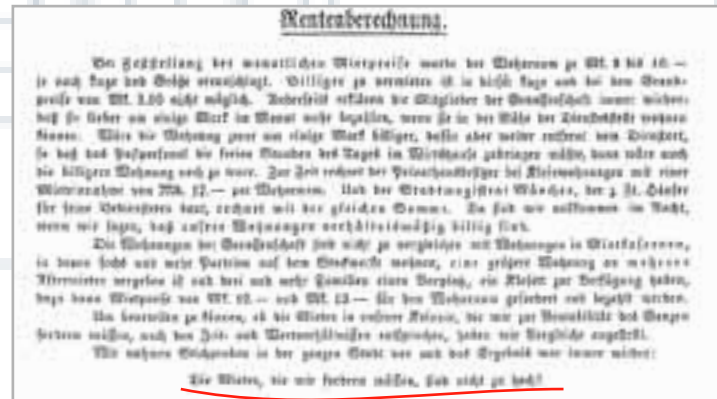
Zitat aus dem Bericht an die erste Generalversammlung 1909

Die Erfahrung zeigt, das Sozialgut „Wohnen“ war, ist und bleibt aus Mietersicht ein relativ teures Gut.

Das Thema angemessene Miethöhe und Mietfestsetzung beschäftigte bereits bei Gründung der Genossenschaft die verantwortlichen Organe Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Kosten nachhaltigen Wohnens waren bereits damals höher als manches Genossenschaftsmitglied wahr haben wollte. In ihrem Bericht an die erste Generalversammlung verteidigen daher die Organe der Genossenschaft die festgesetzten Mietpreise mit zahlreichen Argumenten und Angaben von Vergleichswohnungen.

Heute bildet die im Mietspiegel der Kommunen ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete den Vergleichsmaßstab, den die Genossenschaft aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen bei der Mietfestsetzung von nicht preisgebundenem Wohnraum zu berücksichtigen hat.

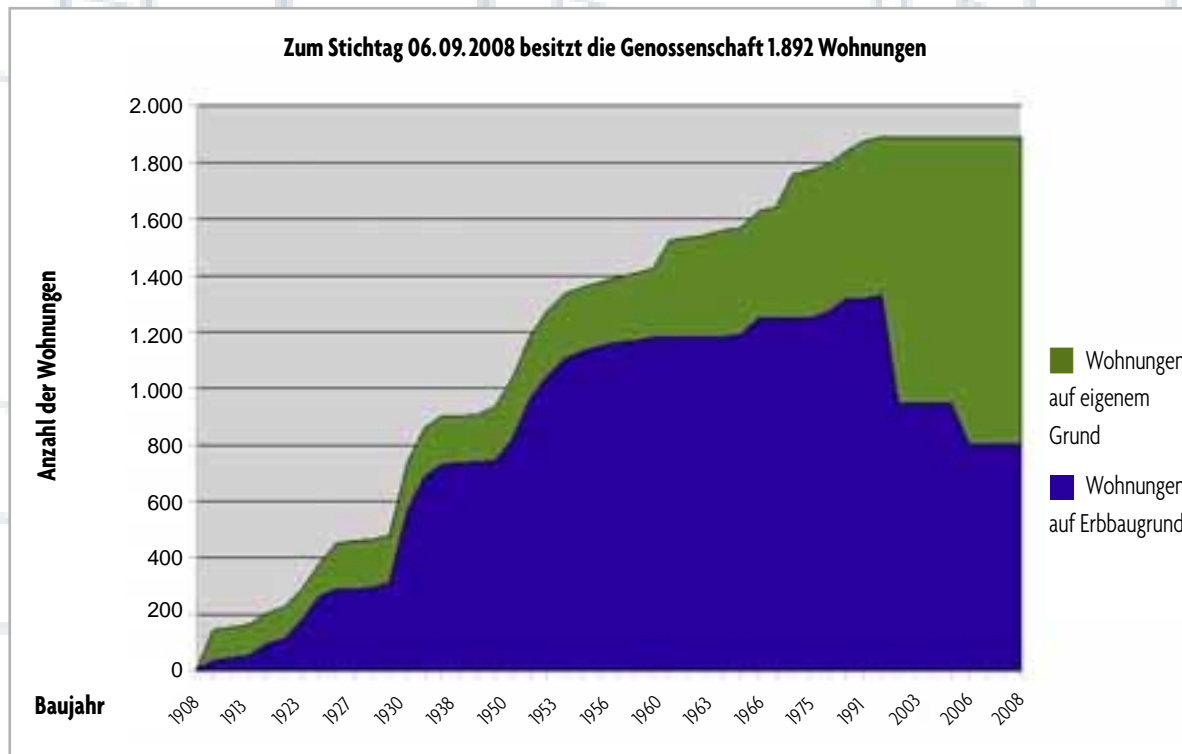


„Wir nahmen Stichproben in der ganzen Stadt und das Ergebnis war immer wieder: Die Mieten, die wir fordern müssen, sind nicht zu hoch!“

Jahre 1964		Jahre 1967	
Monat	Miete	Monat	Miete
Januar		Januar	
Februar		Februar	
März		März	
April		April	
Mai		Mai	
Juni		Juni	
Juli		Juli	
August		August	
September		September	
Oktober		Oktober	

Auszug aus einem Mietzinsbuch von 1964 in der Burg-hausener Str. 13. Auf die Kaltmiete wurde Heizung, Wäschegebühr und Gebührenumlage aufgeschlagen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes Vom Erbbaurecht zum Eigentum



Wohnungen der Genossenschaft

Die Wohnungen der Genossenschaft wurden ursprünglich überwiegend auf Erbbaugrundstücken errichtet. Die Bautätigkeit orientierte sich in der Vergangenheit am Unterbringungsbedarf für Post- und Telekomangestellte und an der Vergabe entsprechender Fördermittel.

Seit dem Wegfall der entsprechenden Wohnungsbauförderung hat sich die Genossenschaft auf die zeitgerechte Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes konzentriert. Durch den Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken konnte der Bestand langfristig gesichert werden. Die verbliebenen Erbbaurechtsgrundstücke verfügen über Restlaufzeiten zwischen 22 und 73 Jahren. Die Notwendigkeit zum künftigen Erwerb dieser Grundstücke wird bei der langfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt.

Gemeinsam mehr erreichen...



München, Birkerblock



München, Birkerblock, Innenhof



München, Renatastr. 1 - 5



München, Renatastr. 9 - 15



München, Mustersiedlung Straßenseite



München, Mustersiedlung Innenhofbebauung



München, Mustersiedlung Innenhof



München, Mustersiedlung, Geschäftsstelle



München, Renatablock



München, Renatablock, Innenhof



München, Stupfblock, Blickrichtung Mustersiedlung



München, Stupfblock



Pasing, Kaflerstraße



Pasing, Irmonherstraße



Pasing, Hauseingangsbereich



Pasing, Irmonherstraße, Hofeinfahrt



Schwabing, Cherubinstraße



Schwabing, Ecke Ansprenger-, Destouchesstraße



Schwabing, Ansprengerstraße, Destouchesstraße



Schwabing, Erich-Kästner-, Angererstraße, Gartenseite



Schwabing, Erich-Kästner-, Angererstraße



München, Dom-Pedro-Straße



München, Landshuter Allee, Innenhof



München, Landshuter Allee

...für gutes und sicheres Wohnen

Tradition wahren



München, Plinganser Straße



München, Am Harras



München, Am Harras, Straßenseite



München, Am Harras, Hofseite



München, Karwendelstraße, Hofseite



München, Karwendelstraße, Eingang



München, Karwendelstraße, Tiefgarage



München, Karwendelstraße



München-Giesing, Deisenhofener Straße



München-Giesing, Deisenhofener Straße, Hofseite



München-Giesing, Werinherstraße, Hofseite



München-Giesing, Raintaler Straße, Hofseite



Starnberg, Riedener Weg, Giebelseite



Starnberg, Riedener Weg, Straßenseite



Starnberg, Jahnstraße



Starnberg, Jahnstraße, Gartenseite



Germering, Schillerstraße, Straßenseite



Germering, Schillerstraße, Zugangswege



Germering, Schillerstraße, Gartenseite



München, Cimbernstraße



München, Markomannen-, Cimbernstraße, Grünanlage



München, Cimbernstraße, Dachgeschossausbau



München, Markomannen-, Cimbernstraße, Spielplatz



Dachau, Johann-Pflügler-Straße

Freiräume eröffnen

Genossenschaftswesen...



Murnau, Nockstraße



Murnau, Nockstraße, Gartenseite



Wolfratshausen, Loisachbogen



Wolfratshausen, Loisachbogen, Gartenseite



Wolfratshausen, Margeritenstraße



Bad Tölz, Keltenweg 2



Bad Tölz, Keltenweg 4



Bad Tölz, Eichmühlstraße



Tegernsee, Max-Josef-Straße, Gartenseite



Tegernsee, Max-Josef-Straße



Tegernsee, Bahnhofstraße



Hausham, Miesbacher Straße



Prien, Hochrießstraße



Prien, Hochrießstraße, Gartenseite



Erding, Todfeilerstraße



Rosenheim, Breitensteinstraße, Balkonseite



Rosenheim, Breitensteinstraße, Eingang



Rosenheim, Am Graspoint



Rosenheim, Pichlmayrstraße



Traunstein, Josefstraße



Traunstein, Josefstraße, Eingang



Traunstein, Konradstraße



Traunstein, Haslacher Straße



Ingolstadt, Wenigstraße

...eine gute Idee

Anforderungen an das „Wohnen“ einst und heute Wohnen im Wandel

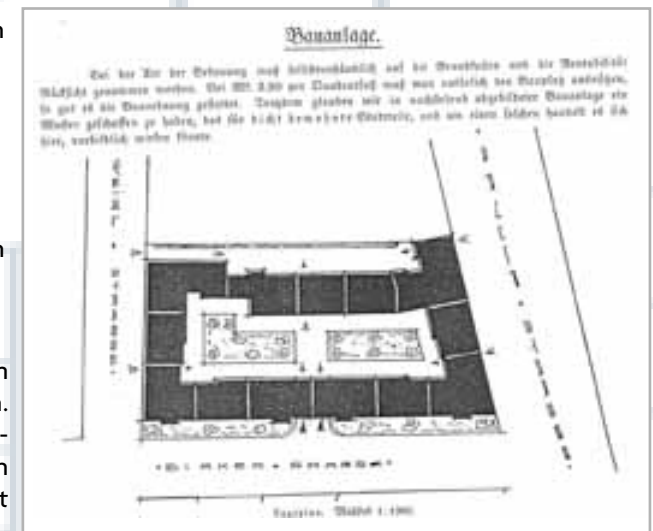
**Die dauerhafte
Versorgung
unserer Mitglieder
mit Wohnraum ist der
Zweck unserer
Genossenschaft.**

Unsere älteste Wohnanlage, Birkerblock in München-Neuhausen, verfügte zum Zeitpunkt ihrer Errichtung über einen vorbildlichen Wohnstandard.

Im Laufe der Jahre mussten zur Anpassung an die sich ändernden Anforderungen an das Wohnen folgende Investitionen vorgenommen werden, deren Investitionskosten die ursprünglichen Baukosten um ein Vielfaches überstiegen:

- Einbau von Bädern
- Ausstattung der Wohnungen mit Elektroanlagen
- Erneuerung und Verstärkung der Elektroanlagen
- Einbau Antennenanlagen, später Breitbandkabelanschluss
- Einbau von Gasheizungen
- Einbau Fernwärmezentralheizung
- Einbau von Schallschutz- und Isolierglasfenstern
- Ausstattung mit einer Wärmedämmfassade
- Einbau von Sprechanlagen

Dieses Beispiel zeigt, dass Wohnanlagen einem ausgeprägten technischen Wandel unterliegen. Aufgrund der bereits absehbaren gesellschaftlichen, demographischen und umweltbedingten Entwicklungen wird sich daran auch in Zukunft nichts ändern.



Das Team der Baugenossenschaft Wir sind Ihre Ansprechpartner für gutes und sicheres Wohnen!

Besuchen Sie uns in der Geschäftsstelle in der Arnulfstraße 155 in 80634 München oder im Internet unter www.mietwohnen-eG.de.



Unter www.mietwohnen-eG.de finden Sie schnell alle Termine, Formulare und Informationen, die für Sie als Mieter wichtig sind. Alle übrigen Fragen beantworten wir Ihnen gerne persönlich.



Der Empfangsbereich in der neuen Geschäftsstelle in der Arnulfstraße 155, die am 14. Januar 2008, dem Jubiläumsjahr, eröffnet wurde. Hier sind wir Montag bis Donnerstag für Sie da.

„Wohnen Sie mit uns“

**Gemeinsam mehr erreichen für
gutes und sicheres Wohnen.**



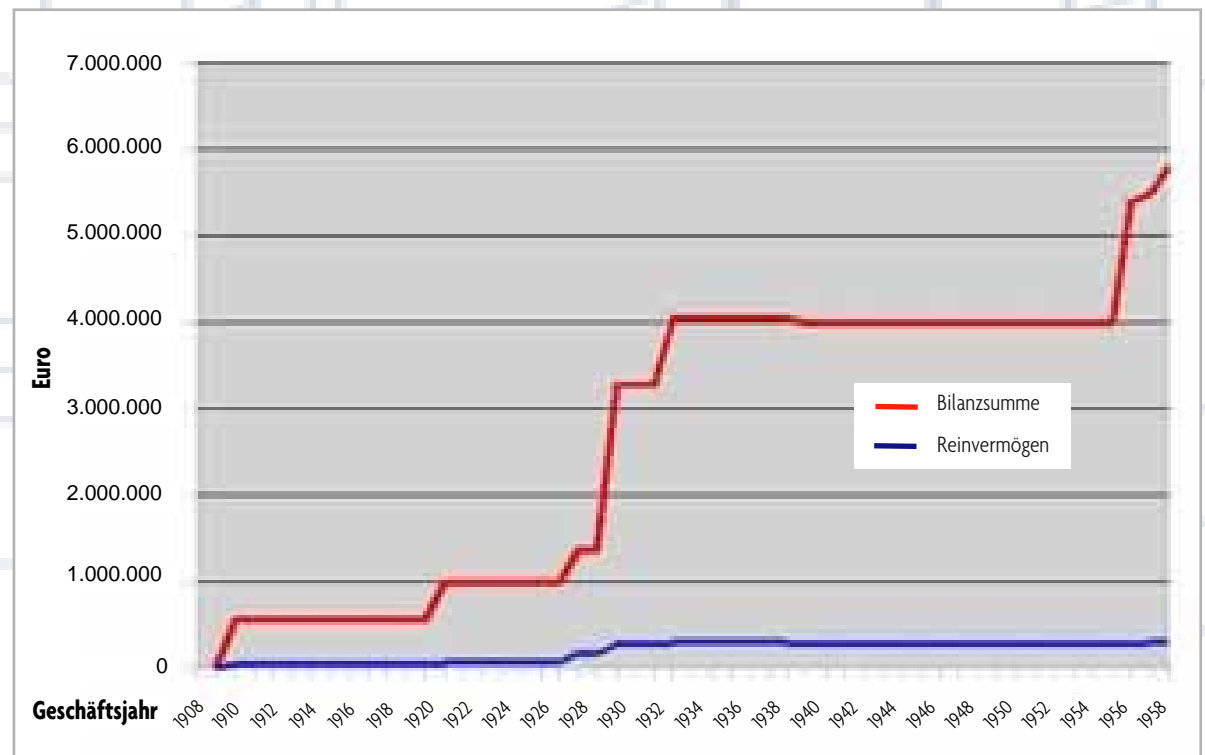


Die wirtschaftliche Entwicklung der Initiative zur Selbsthilfe und Hilfe zur Selbsthilfe

Vermögensentwicklung

Aus der Entwicklung der Bilanzsumme in der Zeit bis 1958 lassen sich die beiden Weltkriege und die Weltwirtschaftskrise als Phasen der Stagnation sehr deutlich ablesen. Die Reinvermögensentwicklung zeigt den dramatischen Mangel an Eigenkapital. Dass in diesem Zeitraum dennoch fast die Hälfte des Wohnungsbestands der Genossenschaft errichtet werden konnte, zeigt, dass die Post und das Land Bayern unser Unternehmen durch die Gewährung von Bürgschaften, Erbbaurechten und Darlehen massiv unterstützt haben. Durch die Gründung der Genossenschaft konnten sich die Mitglieder also Zugang zu einer Wohnungsbauförderung erschließen, die ihnen als Einzelperson nicht zugänglich gewesen wäre.

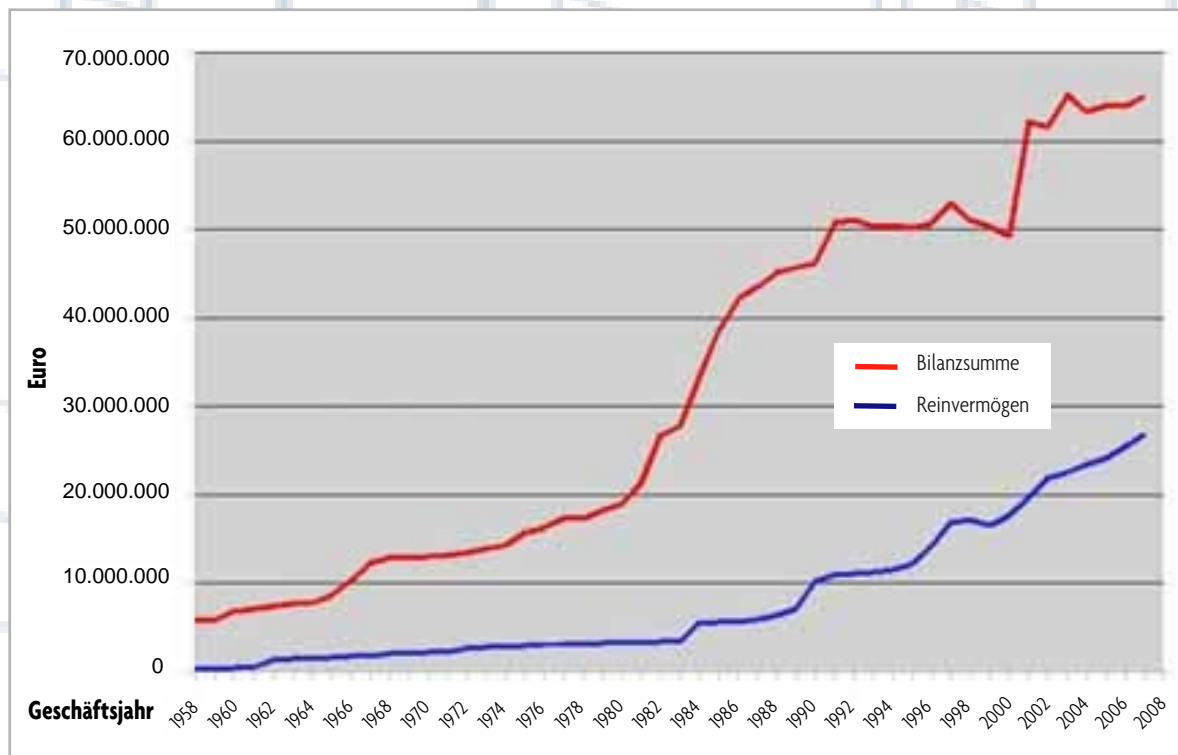
Wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft von 1908 bis 1958



Baugenossenschaft im Überblick

Von der Gemeinnützigkeit in die wirtschaftliche Eigenverantwortung

Wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft von 1958 bis 2007



Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens in der Zeit seit Ende des 2. Weltkriegs war geprägt vom Wiederaufbau, Modernisierung des Althausbestandes und umfangreichen Neubauaktivitäten. Anfang der 90er Jahre musste unser Unternehmen wegen Wegfall der Gemeinnützigkeitsregelung in die volle Steuerpflicht eintreten. Zur gleichen Zeit begann die Post sich aus der Wohnungsfürsorge zurückzuziehen. Die Baugenossenschaft musste in der Folge die volle wirtschaftliche Eigenverantwortung für die Existenzsicherung des Unternehmens übernehmen. Zwischenzeitlich ist es gelungen den Wohnungsbestand durch den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken und die Erhöhung des Eigenkapitalanteils am Gesamtvermögen langfristig abzusichern.





Das was dem Einzelnen nicht möglich ist, kann aber durch vereinte Kräfte erreicht werden

Friedrich Wilhelm Raiffeisen, 1887

Ausblick

Die Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG verfügt aufgrund ihres zeitgemäß modernisierten Wohnungsbestandes, ihrer ausgeglichenen Mitglieder- und Vermögensstruktur, ihrer modernen Organisation und ihrer qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die Voraussetzungen um auch künftig auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich bestehen zu können.

Die Aufgaben der Zukunft sind die:

- technische Weiterentwicklung unserer Wohnanlagen
- Sicherung unseres Wohnungsbestandes durch den Kauf der verbliebenen Erbbaugrundstücke
- Wahrung des genossenschaftlichen Zusammenhaltes in unserer selbstfinanzierten Mietervereinigung

Gemeinsam können wir auch in Zukunft viel erreichen für gutes und sicheres Wohnen.

Ihr Team der Baugenossenschaft

Auflistung der namentlich bekannten Vorstände und Aufsichtsratsvorsitzenden der Baugenossenschaft

Jahr	Vorstände	Aufsichtsratsvorsitzender
1908	Schmidt	
1909	Schmidt, Louys, Schrödel	Tobias Bindl
1910	Schmidt, Louys, Bader	Tobias Bindl
1911	Schmidt, Louys, Bader	Tobias Bindl
1912	Schmidt, Louys, Bader	Tobias Bindl
1913	Schmidt, Louys (Graß), Bader	Tobias Bindl
1914	(Schmidt), (Braun), (Schorer), Bader (stellv. Schimmer), Seidl	Tobias Bindl
1915	(Schorer), Stemmer, Seidel, Bader (stellv. Schimmer), Greiner	Tobias Bindl
1916	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1917	Stemmer, Seidel (stellv. Schorer), Bader, Greiner	Tobias Bindl
1918	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1919	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1920	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1921	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1922	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1923	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Tobias Bindl
1924	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Andreas Köck
1925	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Andreas Köck
1926	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Andreas Köck
1927	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Andreas Köck
1928	Stemmer, Seidel, Bader, Greiner	Andreas Köck
1929	Köck, Bader, Seidel, Greiner	Max Meier
1930	Köck, Bader, Thürstein, Greiner	Max Meier

„[...] die Genossenschaft lebt letztlich nur vom Willen ihrer Mitglieder, gemeinsame ökonomische Probleme auf demokratischer Basis zu lösen, und nur insoweit von den Vorständen, als sie sich als Agenten dieses Mitgliederwillens verstehen.“

**Professor Dr. Wolfgang Harbrecht,
Friedrich-Alexander-Universität
Erlangen-Nürnberg**





In der Erzielung einer optimalen Wirtschaftlichkeit sehen wir die Grundvoraussetzung, um unseren genossenschaftlichen Förderauftrag, die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum, auf Dauer erfolgreich wahrnehmen zu können.

Jahr	Vorstände	Aufsichtsratsvorsitzender
1931	Köck, Bader, Thürstein, Greiner	Max Meier
1932	Köck, Bader, Thürstein, Greiner	Max Meier
1933	Bader, Hoffmann, Stich	Max Meier
1934	Bader, Hoffmann, Stich	
1935	Bader, Hoffmann, Fischer	
1936	Bader, Hoffmann, Fischer	
1937	Bader, Hoffmann, Fischer	
1938	Bader, Hoffmann, Fischer	
1939	Bader, Hoffmann, Fischer	
1940	Bader, Hoffmann, Fischer	
1941	Bader, Hoffmann, Fischer	
1942	Bader, Hoffmann, Fischer	
1943	Bader, Hoffmann, Fischer	
1944	Bader, Hoffmann, Fischer	
1945	Bader, Hoffmann, Fischer	
1946	Meier, Köck, Koller, Thürstein	
1947	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	
1948	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	Karl Ruhland
1949	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	Karl Ruhland
1950	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	Karl Ruhland
1951	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	Karl Ruhland
1952	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	Karl Ruhland
1953	Thürstein, Koller, Köck, Helmling	Karl Ruhland
1954	Thürstein, Koller, (Köck) Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1955	Thürstein, Koller, Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1956	Thürstein, Koller, Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1957	Thürstein, Koller, Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1958	(Thürstein), Koller, Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1959	Koller, Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1960	Koller, Helmling, Schmalzl	Karl Ruhland
1961	Koller, Ziebauer, Erdl, (Helmling)	Karl Ruhland
1962	Koller, Ziebauer, Erdl	Karl Ruhland
1963	Koller, Ziebauer, Erdl	Karl Ruhland
1964	Koller, Ziebauer, Erdl	Franz Hartmann
1965	Koller, Ziebauer, Erdl	Franz Hartmann
1966	Koller, Ziebauer, Erdl	Franz Hartmann
1967	Koller, Ziebauer, Erdl	Franz Hartmann
1968	Hartmann, Ziebauer, Erdl	Mährlein
1969	Hartmann, Ziebauer, Mährlein	Adolf Erdl

Jahr

1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008

Vorstände

Hartmann, Ziebauer, Mährlein
Hartmann, Mährlein, Limmer
Hartmann, Mährlein, Limmer
Hartmann, Mährlein, Limmer
Hartmann, Mährlein, Limmer
Hartmann, Mährlein, Limmer
Hartmann, Mährlein, Limmer
Müller, Mährlein, Limmer, GF Erdl
Müller, Mährlein, Limmer, GF Erdl
Müller, Mährlein, Limmer, GF Erdl
Müller verst., Mährlein, Limmer, GF Erdl
Lindner, Mährlein, Limmer, GF Erdl
Lindner, Mährlein, Limmer, GF Erdl
Lindner, Mährlein, Limmer, GF Erdl
Lindner, Mährlein, Limmer
Lindner, Mährlein, Limmer
Lindner, Mährlein, Limmer
Lindner, Mährlein, Limmer
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, Barthel
Lindner, Limmer, (Barthel), Schnyder
(Lindner), (Limmer), Schnyder, Erdl
Schnyder, Erdl
Schnyder, Erdl
Kaiser, Schnyder, (Erdl)
Kaiser, Schnyder
Kaiser, Asam
Kaiser, Asam
Kaiser, Asam
Kaiser, Arndt
Kaiser, Arndt
Kaiser, Arndt
Kaiser, Arndt
(Kaiser), Arndt, Brüggerhoff

Aufsichtsratsvorsitzender

Adolf Erdl
Adolf Erdl
Adolf Erdl
Adolf Erdl
Adolf Erdl
Adolf Erdl
Adolf Erdl
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Wilhelm Müller
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Hans-Werner Schnyder
Paul Listl
Paul Listl
Paul Listl
Paul Listl
Paul Listl
(Paul Listl) Rudolf Lex
Rudolf Lex
Rudolf Lex
Rudolf Lex
Rudolf Lex
Rudolf Lex
Rudolf Lex
Rudolf Lex

Wir wollen unsere genossenschaftliche Tradition wahren und unseren Mitgliedern Freiräume durch das Angebot guten und sicheren Wohnens eröffnen. Das Kerngeschäft unseres voll steuerpflichtigen Unternehmens ist daher die Errichtung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Mietwohnanlagen mit Standort-schwerpunkt in München und Umgebung.



Wohnen Sie mit uns!

Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG

Impressum

Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG

Arnulfstraße 155

80634 München

GnR 2215 Amtsgericht München

Telefon 089 130671 30

e-mail: post@bptm.de

www.mietwohnen-eG.de

Verantwortlich für den Inhalt dieser Broschüre ist der Vorstand

Layout und Satz

Dorothea Arenz-Drescher

arenz-drescher@t-online.de

Druck

gugath media print gmbh

info@gugath.de

mietwohnen-eG


Baugenossenschaft
des Post- und Telegrafenspersonals in München und Oberbayern eG

Gemeinsam mehr erreichen für gutes und sicheres Wohnen

100 Jahre