

Frühjahrstagung der AdW Oberbayern am 10.03.2022

Vorstellung der
Baugenossenschaft Geretsried eG

Inhaltsübersicht

1. Geschichte der Baugenossenschaft Geretsried eG
2. Zahlen, Daten, Fakten, Chancen
3. Neues Risiko: Stromversorgung
4. Zentrumsentwicklung & BM Egerlandstraße 58 – 74

zu 1) Geschichte Baugenossenschaft Geretsried eG

- 1950: Gründung von Gemeinde und Baugenossenschaft als klassische Vertriebenengenossenschaft auf den Fundamenten von zwei Rüstungsfabriken des „3. Reichs“, anschließend starkes Wachstum
- Entscheidung für die volle Steuerpflicht nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990
- Ende 2021 knapp 3.000 Mitglieder, überwiegend Eigenbestand, 30 WEGs, 8 Fremdverwaltungskunden sowie Buchhaltung für die Isar-Wohnungsbaugenossenschaft, München

zu 2) Aktuelle Zahlen und Fakten

- Zielgröße 2023:
Bilanzsumme ca. 200 Mio. €, Jahresumsatz ca. 20 Mio. €
- Mitarbeiterzahl: ca. 32 (Voll- oder Teilzeit), davon 8 im Team Technik, davon 11 in Hausmeistereien und Regiebetrieb
- Verwaltete Einheiten: ca. 3.000 Wohnungen, davon rd. 75 % Eigenbestand, 50 Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe, z.B. C&A, Aldi-Süd, takko, Rossmann, Penny, Gastronomen, Büros, etc.
- Anteil öff.-gef. eigener Wohnungen: 2022: ca. 20 % (2002: rd. 70%)

Zu 2) Die voraussichtliche Entwicklung bis 2036

- Wachstum der Bevölkerung Geretsrieds in Richtung „Große Kreisstadt“ von aktuell 26.000 Einwohner auf bis zu rd. 36.000 Einwohnern im Jahr 2036 lt. Stadtrat (Beschluss „36 – 36“)
- Verlängerung der S 7 mit geplanten 3 Bahnhöfen für Geretsried
- Erweiterung der Bundesstraße 11 auf 4 Spuren
- Antrag auf Aufwertung zum Oberzentrum mit WOR läuft
- Tiefengeothermie „EAVOR“-Verfahren in Arbeit für eine klimaneutrale langfristige Wärme- und teilweise Stromversorgung

Zu 3) Neues Risiko seit 2021: Stromversorgung (1)

- „Bevor die Lichter überall ausgehen, schalten wir sie nur in einer Stadt aus.“

(EON-Chef Leonhard Birnbaum auf die Frage nach seiner Reaktion bei künftigen Stromengpässen, Handelsblatt vom 24.11.2021)

EON ist über das Bayernwerk Verteilnetzbetreiber / Grundversorger, somit auch in Geretsried die entscheidende Strominstitution.

Zu 3) Stromversorgungsrisiko? Wirklich?

- Frequenz 50 Hertz im europ. Stromnetz, durch große Schwungmassen bisher immer konstant, durch Änderungen in Stromerzeugung und -handel schwerer aufrecht zu erhalten (unabhängig vom Krieg in der Ukraine bzw. dem Boykott Russlands)
- Stromlastbedarf Deutschland: rd. 80 Gigawatt (GW), Energiemenge rd. 650 TWh p.a.
- Bei ausreichend Sonne und Wind kein Problem, aber Risiko der Dunkelflaute, da notwendige Speicher, Stromtrassen und Ersatz-Gaskraftwerke noch fehlen
- Grundlastfähige Erneuerbare Energien: Photovoltaik 0 GW, Wind 1 GW, Biomasse 8 GW, Wasserkraft 2 GW, Kohle 38 GW, Erdgas 30 GW, Sonstige (z.B. Öl) 7 GW, macht in der Summe 86 GW; aktuelles Risiko bzgl. russischem Erdgas kommt noch dazu
- Somit besteht aktuell eine Deckungsreserve ohne Ausland, Ausfälle, u.ä. von 6 GW
- Maximale Importkapazität: 19 GW, aber Strommangel im Winter auch im Ausland
- **Unternehmerisches Risiko: Brownout durch gezielte Abschaltungen, im schlimmsten Falle unkontrollierter Blackout, im Winter Gefahr von Frostschäden bei Heizung / Sanitär**

Zu 3) Panikmache des neuen E.ON-Chefs oder real?

- „Die Steuerung der Energiewende durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) ist nach wie vor mangelhaft. Das BMWi geht von teils zu optimistischen und teils unplausiblen Annahmen zur Sicherheit der Stromversorgung aus.“
(Bundesrechnungshof vom 30.03.2021)
- „Expertinnen und Experten rechnen innerhalb der nächsten fünf Jahre mit einem Blackout. ... Bis in Österreich wieder überall eine Stromversorgung verfügbar ist, wird wahrscheinlich zumindest ein Tag vergehen. **Für ganz Europa wird mit etwa einer Woche gerechnet.**“
(Österreichisches Bundesministerium für Landesverteidigung vom 17.01.2022)

Zu 3) Gegenmaßnahmen der BGG

- a) Mitarbeiterinfo zu Unterschieden Stromausfall, Brownout, Blackout
- b) Notfallplan (z.B. Aufzugsbefreiung, TG-Tor-Kurbeln, Heizungsprüfung)
- c) Anschaffung CB-Funkgeräte & Power Banks für die Hausmeistereien
- d) Bargeldmindestvorrat für Krisenkäufe in der Barkasse festgelegt
- e) Geänderte Planung neuer Heizanlagen in Richtung Inselfähigkeit
- f) Verstärkte Photovoltaik-Investitionen mit Inseltauglichkeit in Planung
- g) Eigene stationäre Pufferspeicher für Heizstrom in Planung
- h) Weiterhin kein Kauf von Wärmepumpen, reinen Elektroautos, etc.

Zu 4) Zentrumsneubau Egerlandstraße 58 - 74

- 5 Einzelhandelsflächen, darunter vor allem 1 x Discounter (Aldi-Süd, 1.900 qm Nutzfläche) und 1 x Drogeriemarkt Rossmann (900 qm)
- 1 Vollgastronomie, 1 Bürofläche, 1 Hausmeisterwerkstatt
- 95 Wohnungen, darunter 3 Wohngruppen für Personen mit leichten Behinderungen á 3 Apartments zzgl. je einem Gemeinschaftsraum
- Privater Teil der Tiefgarage mit 100 Stellplätzen
- Öffentlich nutzbarer Teil der Tiefgarage mit 134 Stellplätzen
- Verbindung zur öffentlich nutzbaren EREA-Garage

Zu 4) Kenndaten Egerlandstraße 58 - 74

- Baukosten: ca. 57 Mio. € brutto (nach teilweiser Vorsteuererstattung)
- Geplante Sollmiete: ca. 2 Mio. € p.a. (Gewerbemieten 13 bis 18 € mtl., Wohnungsmieten zwischen 13 und 15,50 € mtl. je qm)
- Planungsdauer 4 Jahre, Bauzeit 3 Jahre
- Finanzierung über KfW 11,4 Mio. € und Kapitalmarktdarlehen Bayern-Versicherung 35,7 Mio. € und restlich Eigenkapital
- Zinsbindungsdauer: KfW 10 Jahre, Kapitalmarktdarlehen 32 Jahre
- Vorverträge: Aldi: 15 Jahre ab Übergabe, Rossmann: 10 Jahre ab Üb.
- Bauweise: konventionell, Pelletheizung, 2 x Photovoltaik

Wir sehen optimistisch nach vorne!



Ärgerlich (von Wilhelm Busch, 1832 - 1908)

Aus der Mühle schaut der Müller,
Der so gerne mahlen will.
Stiller wird der Wind und stiller,
Und die Mühle stehet still.
So geht's immer, wie ich finde,
Rief der Müller voller Zorn.
Hat man Korn, so fehlt's am Winde,
Hat man Wind, so fehlt das Korn.

Vielen Dank!