

Die Eigenmittel der Baugenossenschaft werden für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands aufgebraucht. Themen der Modernisierung sind Wärmedämmung, Bädereinbau, Verstärkung der elektrischen Leitungen, Prüfung der Steigleitungen, Einbau von Schallschutzfenstern, zeitgemäße Beheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Balkonersatz, Kanalsanierung sowie Pflege der Grünanlagen und Spielplätze. Neben der Aufbauleistung 1871–1920, dem Wiederaufbau kriegszerstörter Häuser 1948–1954 und der umfangreichen Teilnahme am öffentlichen Wohnungsbau in München in den 1950er und 1960er Jahren zählt die konsequente und nachhaltige Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung sämtlicher Bestandsbauten zu den großen Leistungen der Baugenossenschaft. Von 1976 bis 1989 wurden insgesamt 8,2 Mio. Euro für Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet, auch in den Wohnanlagen mit Sozialbindung. Nach moderaten Mietanpassungen erhöhten sich die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung von 1990 bis 2000 auf zusammen 17,4 Mio. Euro. Es flossen somit Jahr für Jahr eine bis vier Mio. Euro in den Werterhalt des Bestands. Im 125. Jahr ihrer Gründung, 1996, lag die Bilanzsumme der Baugenossenschaft bei 14,38 Mio. Euro. Die Baugrundstücke waren vollständig erschlossen und bebaut. Die Bauvolumen der laufenden Instandhaltung lagen pro Jahr zwischen einer und zwei Mio. Euro. Diese Kosten gingen regelmäßig an die finanzielle und personelle Leistungsgrenze der selbstverwaltenden Genossenschaft. Ein Einschnitt war am 1. Januar 1990 die Aberkennung als gemeinnütziges Wohnunternehmen, durch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die Umsetzung des Steuerreformgesetzes 1990.

Von 2001 bis 2013 stieg die Eigenkapitalquote der Baugenossenschaft von 20,4 % auf 81 %, durch geschickte Umschuldung auslaufender Kredite, konservative Anlage von Festgeldern und strikte Ausgabenkontrolle. Die Bilanzsumme stieg dabei von 2001 bis 2013 nur unwesentlich von 14,07 Mio. Euro auf 14,2 Mio. Euro an. Gleichwohl wurden für große Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 2001 bis 2013 17,42 Mio. Euro aufgewendet, in den Jahren 2005 und 2006 alleine 5,81 Mio. Euro. Eine große Herausforderung war in den Jahren 2002–2005 die Instandhaltung und Sanierung von acht unter Denkmalschutz stehenden Häusern in Neuhausen. Hierfür wurden 3,5 Mio. Euro aufgewendet. Mit Zufriedenheit über das Ergebnis nahm die Baugenossenschaft 2005 am Fassadenwettbewerb der Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung teil und gewann den Fassadenpreis!

Seit 2010/2012 muss die Baugenossenschaft eigenständig die Kanalsanierung in allen ihren Anlagen auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes der Stadt München durchführen. Eine erste Maßnahme dieser Art mit Dichtigkeitsprüfung und Sanierung für die Anlage Bruderhofstraße schlug mit 220.000 Euro zu Buche, für die Kanalsanierung in der Anlage Blücherstraße wurden 2016 190.000 Euro fällig.

Der Vorstand überarbeitete 2014–2016 die geltenden Standards der Baugenossenschaft. Mit dem Aufsichtsrat wurde beschlossen, große Baumaßnahmen von einem externen Projektleiter betreuen zu lassen. Die Baugenossenschaft bestimmt das Leistungsbild, definiert die Bauqualität, führt die Ausschreibung durch und achtet auf die Einhaltung der Vergaberichtlinie. Vorgaben sind Fristenpläne für die laufende Instandhaltung, Muster für Ausschreibungen, die Vergaberichtlinie für Bauaufträge und eine klare Ablaufbeschreibung der Maßnahme. Kleine Wohnungssanierungen werden weiterhin in Eigenregie durchgeführt. Vorgaben sind Listen mit der beschlossenen Standardausstattung der Wohnungen (Elektro, Bad, WC), Formulare für die Begehung von Wohnungen vor dem Mieterwechsel (Checkliste Wohnungszustand, Kostenzusammenstellung), Klärung der Durchführung von Schönheitsreparaturen und die „Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen“ gemäß der aktuellen Satzung. Der Vorstand begann 2014 auch, die Mietpolitik der Baugenossenschaft als Bestandshalter einer Prüfung zu unterziehen und Möglichkeiten der Bestandsentwicklung zu ergründen.

Von einem unabhängigen Gutachter wurden 2016 Möglichkeiten der Bestandsverdichtung auf eigenen Grundstücken, z. B. durch Aufstockung, Ausbau oder ergänzende Bebauung, geprüft. Untersucht wurde auch der aktuelle und künftige Sanierungsbedarf in den nächsten 20 Jahren im Bestand. Aus der Untersuchung ergab sich ein „Instandhaltungs- und Portfoliokonzept für die Objekte der Baugenossenschaft München von 1871 eG“, mit Empfehlungen zum langfristigen Umgang mit den Bestandsbauten. Ebenso ergaben sich Modelle, die Zusammenhänge zwischen Vermögenswert, Mietertrag, Kapitalaufwand für erforderliche Modernisierung bzw. Instandhaltung und Abschreibung aufzeigen, Wohnanlage für Wohnanlage und Haus für Haus.