

# **Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss**

## **2020**



**Der Neubau im Prinz-Eugen-Park ist vollendet**

**„Wohnen Sie mit uns!“**



## **Geschäftsbericht 2020**

### **mit Lagebericht und Jahresabschluss**

der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG (112. Geschäftsjahr)

Sitz und Anschrift: Arnulfstraße 155  
80634 München  
Telefon: 089/130671-30  
Telefax: 089/130671-22  
Internet: <http://www.mietwohnen-eg.de>  
e-mail: [post@bptm.de](mailto:post@bptm.de)

Gründung: am 6. September 1908

Eintragung im Genossenschaftsregister: beim AG München unter der Nummer GnR 2215

Unternehmenszielsetzung: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder.

Rechtsverhältnisse, steuerliche Gegebenheiten: Die Genossenschaft ist voll steuerpflichtig.

Die gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG erfolgt durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern), Stollbergstraße 7, 80539 München.

Mitgliedschaften:

VdW Bayern  
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V.  
Arbeitgeberverband der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e.V.  
Gesellschaft zur Förderung des Forschungsinstituts  
für Genossenschaftswesen an der Universität  
Erlangen-Nürnberg e.V.  
Isarwatt eG  
Münchner Hypothekenbank eG  
PSD Bank München eG  
GIMA München eG  
Sparda-Bank Nürnberg eG

## **Organe der Genossenschaft**

### **Mitgliederversammlung**

Die Mitgliederversammlung 2020 musste pandemiebedingt ausfallen.

### **Aufsichtsrat**

Manfred Hemesath	Vorsitzender
Janine Klausch	stellv. Vorsitzende
Skadi Huber	Schriftführerin
Kathrin Abele	
Dr. Daniel Abitor	
Cornelia Schmickal	

### **Vorstand**

Jörg Gröpke	Technische Leitung (bestellt bis 31.12.2023)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt bis 30.06.2023)

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

### **A. Grundlagen des Unternehmens**

#### **I. Geschäftsmodell**

Die Genossenschaft wurde als „Baugenossenschaft München des Bayrischen Post- und Telegraphenverbandes“ 1908 mit dem Ziel gegründet, die wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder zu fördern. Zum 111-jährigen Jubiläum 2019 wurde im Rahmen eines Ideenwettbewerbs von den Mitgliedern ein neuer Name gesucht, gefunden und beschlossen: „Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG“.

Die Postbaugenossenschaft hat sich seit der Gründung zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu einem Dienstleister für ihre Mitglieder rund um das Thema „Wohnen“ entwickelt, um damit den in § 2 der Satzung festgelegten Förderauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen. Die Genossenschaft ist unter der Registernummer GnR 2215 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist – entsprechend des Förderauftrags – die Vermietung und Weiterentwicklung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes in München und Oberbayern.

Aktuell bewirtschaftet die Baugenossenschaft einen Bestand von rd. 2.000 Wohnungen in Oberbayern. Der Kernstandort mit rd. 1.750 Wohnungen ist der Ballungsraum München.

Die Idee einer Selbsthilfeeinrichtung zur nachhaltigen Versorgung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum – speziell im Ballungszentrum München, aber auch in anderen Regionen Oberbayerns – hat vor dem Hintergrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarktes bis heute nichts von ihrer Aktualität und Attraktivität verloren.

#### **II. Ziele und Strategien**

Gestiegene Ansprüche an das Wohnen, die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Klimaschutzziele der Bundesregierung fordern die laufende Weiterentwicklung des Immobilienbestandes durch Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Berücksichtigt werden dabei auch die Möglichkeiten, die sich durch die Digitalisierung bieten. Dieser Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern tragen wir Rechnung durch die in den letzten Jahren durchgeführten und die geplanten Investitionen in den Bestand bzw. in den Neubau sowie durch die Kooperation mit der Beuth Hochschule für Technik Berlin / htw - Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin.

Um innovative Konzepte in den Bereichen Energie und Mobilität umsetzen zu können, haben wir 2017 gemeinsam mit fünf weiteren Wohnungsgenossenschaften die Isarwatt eG gegründet. Durch die Koppelung der Sektoren Energie, Mobilität und Gebäude-IT (Messung/Abrechnung) können wir unseren Mitgliedern zusätzlich zu unserer Kernaufgabe *gutes und sicheres Wohnen* beispielsweise auch Mieterstrommodelle und Mobilitätskonzepte anbieten. Die Isarwatt gehört inzwischen bereits zu den 10 größten Photovoltaikanlagenbetreibern in München.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **Allgemeine Entwicklung**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die COVID-19-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften und eine ausgeprägte Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland im Jahr 2020 – im Vergleich zum Vorjahr – sehr deutlich um 5,1 % (preis- und kalenderbereinigt) gesunken.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich der wirtschaftliche Einbruch in 2020 auch spürbar auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote hat sich um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 % erhöht. Der positive Trend der Vorjahre wurde durch diesen Anstieg – zumindest vorübergehend – gestoppt.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Februar 2021 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – im Vergleich zu 2019 – preisbereinigt um 0,3 % gestiegen. Dieser Anstieg ist auf die deutlich gestiegenen Sozialleistungen zurückzuführen. Durch diese staatlichen Unterstützungsleistungen wurden die Einkommen der privaten Haushalte in der Krise stabilisiert und gestützt.

Die privaten Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2020 um 6,0 % gesunken wohingegen die staatlichen Konsumausgaben um 3,4 % (jeweils preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2019 angestiegen sind. Der Rückgang der privaten Konsumausgaben ist auf die Einschränkungen und das veränderten Konsumverhalten seit Beginn der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Zinsen für langfristige Baufinanzierungsdarlehen mit fester Zinsbindung sind nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und haben sich auch in 2020 kaum verändert.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich in der Bundesrepublik in 2020 die Bauinvestitionen – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt um 1,9 %, im Teilsegment Wohnbauten um 2,8 % erhöht. Insgesamt wurden in Deutschland in 2020 306.376 Wohnungen fertiggestellt, was einen Zuwachs von 4,6 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

### Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der Mietwohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Trotz des erhofften Dämpfungseffekts in Folge der COVID-19-Pandemie sind die Mieten in München 2020 gemäß dem IVD-Mietmarktbericht weiter gestiegen. Dieser Trend war gemäß IVD nicht nur in München sondern bayernweit feststellbar. Das Wohnungsmarktbarometer 2020 der Landeshauptstadt München weist für 2020 einen Anstieg der Wiedervermietungsmiete bei Bestandswohnungen von 5,0 % und bei Neubauwohnungen von 4,1 % aus. Damit hat sich die Dynamik bei der Steigerung der Nettokaltmieten nach dem Rückgang in 2019 wieder erhöht.

Über die letzten 20 Jahre betrachtet sind die Wohnungsmieten für Bestandswohnungen nach den Berechnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in München inflationsbereinigt um 34 % gestiegen.

Die Münchner Haushalte geben aktuell durchschnittlich 30 % ihres Einkommens für Wohnkosten aus, das ist der höchste Anteil aller vom IVD untersuchten Städte in Bayern (Quelle: IVD-Marktbericht Bayern).

Um diesem Trend durch eine Erweiterung des Angebots entgegenzuwirken, wurden 2020 in München vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Baugenehmigungen für rd. 11.500 neue Wohneinheiten erteilt. Der Wert bleibt damit, trotz des Anstiegs im Vergleich zu 2019, hinter den Rekordwerten in 2017 mit 13.475 und 2018 mit 12.581 genehmigten Wohnungen zurück. Fertiggestellt wurden 2020 in München 8.289 Wohnungen (Quelle: Landeshauptstadt München).

Die Postbaugenossenschaft ist auf dem Münchener Mietwohnungsmarkt mit ihrem Wohnungsangebot etabliert. Das satzungsgemäße Ziel der langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum vereint uns mit vielen Münchener Wohnungsgenossenschaften. Nach unserer Einschätzung bleibt der Mietwohnungsmarkt in der Metropolregion München trotz der hohen Zahl von Baugenehmigungen der letzten Jahre weiterhin angespannt.



Wir sehen dies als besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes sicherzustellen und das Angebot durch zusätzliche Neubauten und Dachgeschossausbauten zu erweitern.

## **II. Geschäftsverlauf**

Seit Beginn der COVID-19-Pandemie zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei der Wiedervermietung von Wohnungen und bei laufenden Bau- /Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Pandemie nicht maßgeblich beeinflusst.

### Vermietung

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren in 2020 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes der Neubau sowie die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.

Der zum 31.12.2020 bewirtschaftete Bestand der Postbaugenossenschaft umfasst nach der Fertigstellung der Wohnanlage im Prinz-Eugen-Park (89 Wohnungen) und dem Verkauf des Objekts in Reit im Winkl (6 Wohnungen) 1.985 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 124.400 qm.

Die aufgrund der Mietpreisentwicklung bestehenden Mieterhöhungspotenziale werden sowohl bei laufenden als auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur moderat an die Wohnungsnutzer weitergegeben. Der in der Satzung verankerte Zweck der Genossenschaft, die Förderung der wohnlichen Versorgung der Mitglieder, verlangt einen Ausgleich zwischen den momentanen und den zukünftigen Interessen der Mitglieder. So beeinflusst die langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft maßgeblich die aktuelle Mietpreisfestsetzung.

### Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2020

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Baugenossenschaft insgesamt 4,7 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nach 5,1 Mio. € im Jahr 2019) investiert. Die hohen Investitionen sind das Ergebnis der mittel- bis langfristigen Strategie, die gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt wurde. Die deutliche Verbesserung der Bausubstanz steht dabei ebenso im Fokus wie die Aufwertung und Ausweitung des Bestandes.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von 90 Wohnungen und zwei Bädern – vorwiegend bei Mieterwechsel – und den mehr als 2.200 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2020 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

Damit wir auch zukünftig unserer satzungsgemäßen Verpflichtung, gutes und zeitgemäßes Wohnen für die Mitglieder zu ermöglichen, nachkommen können, verfolgen wir bei der Modernisierung der Bestandsobjekte als langfristige Zielsetzung die Steigerung des Wohnwerts durch umfassende sinnvolle energetische Verbesserungen in Kombination mit einer funktionalen und optischen Aufwertung unserer Wohnanlagen.

Für wertverbessernde Maßnahmen werden Mietaufschläge erhoben.

Das Modernisierungsprogramm 2020 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- im Innenhof des Renatablocks wurde ein unterirdischer Baukörper für die spätere Errichtung einer Heizzentrale erstellt. Die Versorgungsleitungen zu den umliegenden Gebäuden sowie die Vorhaltung für einen Fernwärmeanschluss wurden ebenfalls umgesetzt. Im Anschluss an diese Maßnahmen wurde mit der Neugestaltung der Außenanlagen begonnen, die Fertigstellung wird Mitte des Jahres 2021 erfolgen. Diese Maßnahmen stehen auch im Zusammenhang mit einem Forschungsprojekt unter der Federführung der Beuth Hochschule für Technik Berlin. Ziel des gemeinsamen Forschungsprojektes ist es, Energieeffizienz im genossenschaftlichen Wohnen auf Quartiersebene als modulares Instandsetzungsverfahren zu planen und umzusetzen. Weitere Projektbeteiligte sind das Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB sowie die IREES GmbH – Institut für Ressourceneffizienz und Energiestrategien.
- die Erneuerung der Dacheindeckung und Fassadenanstrich im Objekt Dachau.

## Neubau

Im Juli 2016 hat die Genossenschaft von der Landeshauptstadt München ein städtisches Wohnungsbaugrundstück auf dem Areal der früheren Prinz-Eugen-Kaserne in München Oberföhring erworben.

Die Postbaugenossenschaft hat sich mit dem Kauf des Grundstücks verpflichtet, von den neu zu errichtenden Wohnungen 60 % als geförderte Wohnungen (20% Einkommensorientierte Förderung und 40 % München Modell Genossenschaften) sowie 40 % als freifinanzierter Wohnraum nach den Vorgaben des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus zu errichten.

Die Bauphase startete im März 2018 und war mit der Fertigstellung der Gebäude im Juli und August 2020 erfolgreich beendet. Ab August wurden die Wohnungen durch die Bewohner und Bewohnerinnen abschnittsweise bezogen. Der Abschluss der Arbeiten an den Außenanlagen ist für Sommer 2021 geplant. Bis zum 31.12.2020 sind Kosten für Grundstück, Planungs- und Bauleistungen in Höhe von insgesamt 28,4 Mio. € angefallen.

Als „KfW Effizienzhaus 55“ wurden dabei hohe energetische Ansprüche umgesetzt. Eine quartiersübergreifende Vernetzung der diversen Gemeinschaftsräume und des zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts werden modernes genossenschaftliches Wohnen fördern und ermöglichen.

### Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die Valutierung von je drei Förderdarlehen der BayernLabo und der Landeshauptstadt München für den Neubau im Prinz-Eugen-Park in Höhe von insgesamt 5,3 Mio. € sowie die planmäßigen Tilgungen geprägt.

Aus unserer Sicht sind der Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der seit Jahren sehr hohen Investitionen in den Bestand positiv zu werten.

## **III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### 1. Ertragslage

Differenziert man das Jahresergebnis nach dem Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung, nach dem Kapitalbereich und dem sonstigen Bereich, so ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Betriebsergebnis		
(Hausbewirtschaftung)	2.534,2	1.292,9
Kapitaldisposition	7,0	2,5
Sonstiger Bereich	1.014,9	- 62,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	39,6	- 43,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.595,7</b>	<b>1.189,1</b>

Die Umsatzerlöse haben sich in 2020 um 0,5 Mio. € erhöht. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2020 bei 14,8 Mio. €. Den gestiegenen Mieterträgen stehen gestiegene Erlösschmälerungen sowie der Rückgang der von der Deutschen Post Real Estate Germany GmbH gewährten Aufwendungszuschüsse gegenüber.

Das Betriebsergebnis hat sich neben den gestiegenen Umsatzerlösen vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. € geringeren Instandhaltungskosten verbessert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend in 2020 auf rd. 33 €, nach rd. 41 € in 2019, vermindert. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche rd. 38 € (Vj.: rd. 42 €) aufgewendet worden. Die Investitionen liegen trotz des leichten Rückgangs nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau und deutlich über dem Schnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Die Kapitaldisposition beinhaltet die Erträge aus der Anlage der liquiden Mittel sowie Ausleihungen. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der geringen Höhe der Geldanlagen ist das Ergebnis aus diesem Bereich vernachlässigbar.

Im Berichtsjahr ist der sonstige Bereich vor allem durch den Erlös aus dem Verkauf der Wohnanlage in Reit im Winkl mit 1,1 Mio. € beeinflusst. Der sonstige Bereich umfasst ansonsten im Wesentlichen Erträge aus Zuschüssen, denen Aufwand für laufende Betriebsrenten, periodenfremde sowie einmalige Aufwendungen gegenüberstehen.

Die Entwicklung der Ertragslage wird vor allem durch die jährlich schwankenden Instandhaltungskosten beeinflusst. Unter Berücksichtigung dieser – planmäßigen – Schwankungen stellt die unverändert stabile und zufriedenstellende Ertragslage die wirtschaftliche Basis für die dauerhafte Sicherstellung des hohen Instandhaltungs- sowie Modernisierungsniveaus dar; sie ist somit ein wichtiger Garant für die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Postbaugenossenschaft.

## 2. Finanzlage

### Finanzmanagement und Finanzinstrumente

Die Ziele des Finanzmanagements bestehen in der dauerhaften Sicherstellung der Liquidität sowie im zweckmäßigen und optimalen Einsatz des Kapitals. Die Entscheidungskriterien zur Steuerung der Kapitalbeschaffung und Kapitalanlage sind deshalb Liquidität, Sicherheit der Anlagen, Rentabilität und Unabhängigkeit zur Erhöhung der Dispositionsfreiheit der Postbaugenossenschaft.

Die Finanzierung der Genossenschaft mit langfristigem Fremdkapital erfolgt ausschließlich über festverzinsliche Förder- und Kapitalmarktdarlehen mit langfristiger Zinsbindung, die durch Grundpfandrechte besichert sind.

### Entwicklung im Geschäftsjahr 2020

Zur Finanzierung des Neubaus im Prinz-Eugen-Park wurden in 2018 Darlehensverträge mit einem Darlehensvolumen von insgesamt 21,2 Mio. € abgeschlossen (7 Förderdarlehen mit insgesamt 14,9 Mio. € und ein Kapitalmarktdarlehen mit 6,3 Mio. €). Zusätzlich ist ein Zuschuss im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) von 0,3 Mio. € zugesagt worden. In 2020 wurden von den zugesagten Darlehen 5,3 Mio. € valutiert.

Zudem steht für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf eine Kreditlinie von 10,0 Mio. € zur Verfügung. Zum 31.12.2020 war diese in Höhe von 1,0 Mio. € in Anspruch genommen.

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2020 2,7 Mio. €. Daneben erhielt die Genossenschaft in 2020 die Zusage auf einen Tilgungserlass in Höhe von 0,4 Mio. €, der in 2021 gewährt werden soll.

Der Entschuldungseffekt durch die planmäßigen Tilgungen hat sich stärker ausgewirkt als der Zinsanstieg aufgrund der Neuvaluierungen in 2018 bis 2020. Im Ergebnis war der Zinsaufwand dadurch leicht rückläufig. Das Refinanzierungsrisiko des gesamten Darlehensbestands ist aufgrund der langfristigen Zinsbindungsvereinbarungen sowie der in 2018 vereinbarten Forward-Darlehen nahezu ausgeschlossen.

Der Zinsaufwand für die Bewertung der langfristigen Verpflichtungen aus Betriebsrentenanträgen ist im Vergleich zum Vorjahr nur leicht gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 30,9 % in 2019 auf 31,1 % in 2020 leicht erhöht. Ursächlich dafür sind die Darlehensvaluierungen im Berichtsjahr und im Vorjahr.

Der Cashflow (berechnet nach Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)) belief sich in 2020 auf 4,9 Mio. € (in 2019 2,3 Mio. €). In erster Linie ist die Erhöhung auf den Verkauf der Wohnanlage in Reit im Winkl, geringere, zahlungswirksame Instandhaltungsaufwendungen (d.h. ohne Berücksichtigung der Veränderungen von Rückstellungen) sowie auf die gestiegenen Umsatzerlöse zurückzuführen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Liquiditätsausstattung unter Berücksichtigung der eingeräumten Kreditlinie, die gestiegenen Beleihungsreserven und der jährliche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stellen auch für die kommenden Geschäftsjahre die Zahlungsfähigkeit für die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sicher.

### 3. Vermögenslage

Die Vermögenslage war auch im Geschäftsjahr 2020 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung sowie der Neubau- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich in erster Linie durch die angefallenen Planungs- und Bauleistungen für den Neubau im Prinz-Eugen-Park (7,3 Mio. €) sowie die Heizzentrale im Renatablock (0,6 Mio. €) erhöht; dem stehen vor allem die planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,5 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich in 2020 vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss sowie die gestiegenen Geschäftsguthaben weiter erhöht. Durch die Investitionen in den Neubau und die damit verbundene Erhöhung der langfristigen Fremdmittel hat sich jedoch die Eigenkapitalquote von 43,1 % zum Bilanzstichtag 2019 auf 44,0 % zum 31.12.2020 nur leicht erhöht. Sie ist weiterhin branchenüblich und bietet eine hohe Sicherheit für weiteren Investitionen.

Der Anstieg der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel um 2,7 Mio. € beruht vorwiegend auf den Darlehensvaluierungen im Berichtsjahr.

Das kurzfristige Vermögen hat sich vor allem durch den Anstieg der sonstigen Forderungen und sonstiger Vermögensgegenstände erhöht. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals wirkt sich im Wesentlichen der stichtagsbedingte Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme aus.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstückerträge)	87.230,8	95,5	80.612,0	95,9
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	4.126,4	4,5	3.424,0	4,1
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>91.357,2</b>	<b>100,0</b>	<b>84.036,0</b>	<b>100,0</b>

  

<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	40.201,9	44,0	36.245,5	43,1
Langfristiges Fremdkapital	43.426,0	47,5	40.747,1	48,5
Kurzfristiges Fremdkapital	7.729,3	8,5	7.043,4	8,4
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>91.357,2</b>	<b>100,0</b>	<b>84.036,0</b>	<b>100,0</b>

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 3,6 Mio. € vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Beleihungsreserven der genossenschaftseigenen Grundstücke, die aufgrund der Tilgungen und der Investitionen in den Bestand weiter gestiegen sind, bieten unverändert eine hohe Sicherheit für zukünftige Investitionen. Damit ist eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft gegeben.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet und ermöglicht so die langfristige Sicherstellung der satzungsgemäßen Zielsetzung.

#### **IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Die Leerstandsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 2,2 % und ist – wie schon in den Vorjahren – ausschließlich modernisierungsbedingt. Die Fluktuationsrate von 5,2 % entspricht 101 Mieterwechseln (Auszüge) und ist ein weiterer Indikator für den angespannten Mietwohnungsmarkt.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen/Veränderungen bei Einzelwertberichtigungen + Erlösschmälerungen + Kosten für Miet- und Räumungsklagen, bezogen auf die Jahressollmiete + Umlagen) beträgt 1,8 % (Vj.: 1,4 %) Der leichte Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubezug der Wohnanlage im Prinz-Eugen-Park mit dem temporären Leerstand durch den abschnittswiseigen Bezug der fertiggestellten Wohnungen zurückzuführen. Die Forderungsausfälle summieren sich im Geschäftsjahr auf rd. 5,2 T€ (Vj.: 12,8 T€). Beide Kennzahlen liegen nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau.

Im Jahr 2020 ist die Eigenkapitalrentabilität mit 8,8 % nach 3,4 % in 2019 deutlich angestiegen. Durch den Verkaufserlös der Wohnanlage in Reit im Winkl werden im Berichtsjahr die Auswirkungen der unverändert sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auf die Eigenkapitalrentabilität nicht sichtbar.

### Personal

Kompetente, leistungsfähige und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aus unserer Sicht die Basis für den langfristigen Erfolg und die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Unsere Personalstrategie orientiert sich deshalb an den Unternehmenswerten. Sie wird gemeinsam kontinuierlich weiterentwickelt. Hierbei finden interne Veränderungen sowie Veränderungen und Trends in der Arbeitswelt Berücksichtigung.

Die zielgerichtete Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Postbaugenossenschaft durch Weiterqualifizierungs- sowie Schulungsmaßnahmen nimmt deshalb – unverändert zu den Vorjahren – einen hohen Stellenwert ein. Die Ausbildung insbesondere junger Menschen ist ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie. Deshalb bilden wir junge Mitarbeiter/-innen zu Immobilienkaufleuten aus. Seit 2020 absolviert zudem eine Studentin für ihr duales Studium zum Bachelor Immobilienwirtschaft die berufspraktischen Studienphasen bei der Postbaugenossenschaft.

Eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur sowie flexible Teilzeitvereinbarungen erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Diese Voraussetzungen haben neben dem Engagement und der Flexibilität der Mitarbeiter/-innen ganz maßgeblich dazu beigetragen, dass die pandemiebedingte Umstellung auf „Homeoffice“ im März 2020 sehr gut funktioniert hat.

Die positive Entwicklung der Postbaugenossenschaft beruht auf einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und einer offenen Kommunikation sowie dem großen Engagement und Verantwortungsbewusstsein der Mitarbeiter/-innen.



## Organe

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates ist unverändert. In 2020 fand pandemiebedingt keine Mitgliederversammlung statt. Die turnusgemäß in 2020 ausscheidenden Aufsichtsräte, Janine Klausch und Skadi Huber, bleiben gemäß der Sonderregelungen im Genossenschaftsrecht (COVMG) im Amt.

Rainer Arndt ist zum 31.12.2020 mit dem Renteneintritt aus dem Vorstand ausgeschieden. Sein Nachfolger als hauptamtlicher Vorstand zum 1.1.2021 ist Jörg Gröpke.

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

#### Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der empirica AG (im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt) wird bayernweit bis 2037 ein Neubaubedarf von insgesamt rd. 933.000 Wohnungen erwartet. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) wird mit rd. 373.000 prognostiziert, davon allein rund 190.000 Wohnungen für die Region München. Auch im Oberland und in Südostbayern besteht ein erheblicher Neubaubedarf.

Die Prognoseannahme, dass in Oberbayern und insbesondere im Ballungsraum München durch eine weitere Zunahme der Bevölkerung ein entsprechender Bedarf an Neubauwohnungen besteht, wird durch die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Dezember 2020 bestätigt.

Wir rechnen aufgrund der dargestellten Bevölkerungsentwicklung nach wie vor an allen Standorten, an denen die Postbaugenossenschaft Wohnungen für ihre Mitglieder zur Verfügung stellt, mit einer zukünftig noch weiter steigenden Nachfrage.

### Modernisierungsprogramm

Die Postbaugenossenschaft passt im Rahmen ihres Modernisierungsprogramms das Wohnungsangebot kontinuierlich an die sich ändernden Bedürfnisse der Nutzer und an den aktuellen Stand der Gebäudetechnik an.

Das Modernisierungsprogramm 2021 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- den Abschluss der Neugestaltung der Außenanlagen im Renatablock;
- die Sanierung der Treppenhäuser im Objekt Birkerblock (Häuser Birkerstraße 31 bis 37);
- die Erneuerung bzw. die Reparatur der Blecheindeckung auf dem Objekt Am Harras.
- die Erneuerung der Fenster "Wintergarten" in der Richelstraße (Objekt Mustersiedlung)

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2021 umfasst ein Volumen von rd. 6,0 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße) wird die in den Vorjahren erstellte Planung für den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse weiter verfolgt. Statt der bislang bestehenden fünf Wohnungen sind 15 Wohnungen vorgesehen. Ferner sind der Anbau von Balkonen und Außenaufzügen sowie die energetische Ertüchtigung der Häuser beabsichtigt. Der in 2014 eingereichte Bauantrag wurde Ende 2017 aufgrund der Bedenken des Denkmalschutzes teilweise versagt. Auf Basis des inzwischen erzielten Kompromisses mit den zuständigen Behörden gehen wir davon aus, die Maßnahme in den nächsten Jahren umsetzen zu können. Dazu sind die in 2014 eingereichten Pläne entsprechend angepasst worden, um einerseits die Anforderungen des Denkmalschutzes zu erfüllen und andererseits eine wirtschaftlich tragfähige Lösung zu ermöglichen. Die angepassten Pläne wurden inzwischen wieder zur Genehmigung eingereicht.

### Erwartetes Ergebnis

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – einen Jahresüberschuss zwischen 0,6 Mio. € und 1,9 Mio. €.

Die Eigenkapitalrendite wird dementsprechend zwischen 1 % und 5 % liegen.

Unter den genannten Planungsprämissen wird die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) in 2021 unverändert bei rund 30 % liegen und damit weiterhin viel Potenzial für zukünftige Investitionen bieten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 16 Mio. € für 2021 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

Die finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

	Prognosewert 2021	Ist-Wert 2020	Prognosewert 2020	Vorjahreswert 2019
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm</b> (aufwandswirksam)	5 – 6 Mio. €	4,4 Mio. €	4,7 Mio. €	5,1 Mio. €
<b>Umsatzerlöse</b>	16 Mio. €	14,8 Mio. €	15 Mio. €	14,4 Mio. €
<b>Jahresergebnis</b>	0,6 – 1,9 Mio. €	3,6 Mio. €	2,5 – 3,2 Mio. €	1,2 Mio. €
<b>EK-Rendite</b>	1 – 4 %	8,8 %	6 – 8 %	3,4 %
<b>Kapitaldienstdeckung</b>	30 %	31,1 %	30 %	30,9 %

## II. Risikobericht

### 1. Risikomanagement

Risiken lassen sich durch die unternehmerische Tätigkeit der Genossenschaft nicht ausschließen. Diese Risiken, die zum Teil erheblich sein können, resultieren aus der aktiven Geschäftstätigkeit oder aus Veränderungen von Umweltbedingungen.

Die Postbaugenossenschaft hat ein Risikomanagementsystem, bestehend aus dem Frühwarnsystem, dem internen Kontrollsystem und dem Controlling mit dem Ziel eingerichtet, die Chancen und Risiken aus der Geschäftstätigkeit sowie aus sich verändernden Umweltbedingungen möglichst frühzeitig zu erkennen. Dies erleichtert ein schnelles und adäquates Reagieren auf erkannte Chancen und Risiken. Risikomanagement verstehen wir als kontinuierlichen Prozess. Die laufende Weiterentwicklung und Überarbeitung erhöhen die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems.

Als eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Chancen und Risiken aus der Geschäftstätigkeit dient das Beobachten der Marktentwicklung und der relevanten Risikofelder. Dazu zählen die Branchenrisiken in München und Oberbayern, die Risiken, die sich aus der Unternehmensstrategie ergeben könnten, die Risiken aus dem Wohnungsangebot der Postbaugenossenschaft, die Risiken aus den Bereichen Personal, Informationstechnologie und Compliance sowie die finanzwirtschaftlichen Risiken.

Daneben werden auch mögliche Risiken aus sich verändernden Umweltbedingungen beobachtet, die nicht direkt mit dem Branchenrisiko verknüpft sind. Darunter fallen vor allem rechtliche und steuerliche Änderungen.

Die Risiken werden zu Risikokategorien zusammengefasst und regelmäßig analysiert. Die kombinierte Betrachtung von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe bietet eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Handlungsoptionen.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand im Rahmen der Risikoberichterstattung regelmäßig über Risiken informiert, die wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Unternehmung haben könnten.

Die Ergebnisse der Chancen- und Risikoanalyse fließen als Entscheidungsgrundlage in die unternehmerischen Entscheidungen ein. Die Analyse der erkennbaren Chancen und Risiken ist damit auch die Basis der langfristigen Unternehmensplanung.

Durch die Zusammenarbeit mit dem Studiengang Facility Management der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in Kooperation mit der Beuth Hochschule für Technik Berlin werden die Herausforderungen des demografischen Wandels und der stetig steigenden energetischen Anforderungen analysiert, um daraus die notwendigen Schlussfolgerungen für Modernisierungen und Neubauvorhaben der Postbaugenossenschaft abzuleiten. Zudem wird das Portfoliomanagement als Instrument zur Steuerung des Risikopotenzials aus dem Wohnungsbestand der Genossenschaft weiter optimiert. Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Untersuchungen besteht in der Optimierung der Zusammenarbeit unserer Genossenschaft mit externen Dienstleistern.

Die regelmäßige Überprüfung der definierten Risikokriterien, laufende Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Informationsaustausch mit anderen Wohnungsunternehmen und unseren Geschäftspartnern sind die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems im Sinne einer lernenden Organisation.

## 2. Risiken aus der zukünftigen Entwicklung

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Dem Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in 2020 um 5,1 % folgt nach den Prognosen des ifo Instituts (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.) in 2021 ein Anstieg um 3,7 %, der insbesondere im ersten Quartal durch das verarbeitende Gewerbe und den industrienahen Dienstleistungsbereich sowie den Export getragen wird. Die weitere konjunkturelle Entwicklung in 2021 ist sehr stark vom weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen abhängig. Der Sachverständigenrat der Bundesregierung rechnet in seiner Prognose vom März 2021 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 3,1 %.

Das ifo Institut geht zudem für 2021 von einer wieder leicht zurückgehenden Arbeitslosenquote auf 5,8 % aus. Den Annahmen des ifo Instituts zufolge werden die privaten Konsumausgaben in 2021 um 2,4 % steigen. Die Wohnungsbauinvestitionen bleiben mit einer von der KfW prognostizierten Fertigstellung von mehr als 300.000 Wohnungen weiter eine Stütze der Konjunktur.

Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sowie die Folgen der erheblichen Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen den Staaten in der Eurozone führen aus unserer Sicht weiterhin zu schwierig einzuschätzenden Risiken für die zukünftige konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Zudem sind die langfristigen Auswirkungen der stark expansiven Geld- und Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank derzeit nach wie vor nicht abschätzbar.

### Risikobereiche

Aus der anhaltenden COVID-19-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig labilen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden COVID-19-Pandemie auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die für 2021 prognostizierte gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat nach unserer Risikobeurteilung keinen negativen Einfluss auf die allgemeine Vermietungssituation in München und Oberbayern und führt somit zu keiner Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens.

Nach dem von der Landeshauptstadt München im September 2020 herausgegebenen Wohnungsmarktbarometer 2020 bleibt der Mietwohnungsmarkt in München und im Umland auch während der Pandemie weiterhin angespannt (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020; Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung).

Langfristig wird gemäß der Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zur Entwicklung der Bevölkerung in Bayern und speziell im Ballungsraum München die Bevölkerungszahl in München deutlich anwachsen. Demnach wird von 2021 bis 2039 die Einwohnerzahl von München um rund 7,8 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um 6,6 % zunehmen, sodass auch die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Untersuchungszeitraum deutlich ansteigen wird. Aus unserer Sicht muss deshalb auch langfristig mit keinem erhöhten Leerstands- und marktbedingten Mietpreisrisiko gerechnet werden.

Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt sind die aktuellen Forderungen nach einer Begrenzung der Mieten aus Sicht der Betroffenen verständlich. Die derzeitigen politischen Diskussionen auf Bundes- und Landesebene zur Begrenzung der Mieten stellen jedoch aus unserer Sicht ein nicht zu unterschätzendes Risiko hinsichtlich der zukünftigen Ertragslage der Genossenschaft dar.

Die Tatsache, dass sich nach wie vor ein bedeutender Teil der Wohnanlagen der Genossenschaft auf Erbbaurechtsgrundstücken befindet, stellt weiterhin eine große Herausforderung für die nachhaltige Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens dar. Die langfristige Strategie der Baugenossenschaft beinhaltet deshalb, den in den Vorjahren eingeschlagenen Weg des Erwerbs dieser Grundstücke bereits vor dem Auslaufen der Erbbaurechtsverträge (Restlaufzeit zwischen 11 und 60 Jahren) konsequent fortzusetzen.

Der Finanzierungsbereich nimmt innerhalb des eingerichteten Risikomanagementsystems aufgrund seiner Bedeutung für die Postbaugenossenschaft einen sehr hohen Stellenwert ein. Die Änderungen der Zinssätze und der Finanzierungsbedingungen fließen dabei ebenso ein wie die frühzeitige Planung des Liquiditätsbedarfs, die Steuerung der Beleihungsreserven und die rechtzeitige Sicherung der aktuellen Zinskonditionen bei Auslauf der Zinsbindung von laufenden Finanzierungen. Ein Anschlussfinanzierungsrisiko ist aufgrund der langfristigen Zinsbindungsfristen und der in 2018 genutzten Umfinanzierungsmöglichkeiten derzeit nicht erkennbar.

Sollten sich die Finanzierungsbedingungen zukünftig deutlich verschlechtern, wird dies zu spürbaren Auswirkungen auf die anstehenden Investitionsentscheidungen führen. Nennenswerte Auswirkungen auf das zu erwartende Jahresergebnis 2021 und auf das Neubauvorhaben im Prinz-Eugen-Park sind wegen der abgeschlossenen, langfristigen Verträge dagegen nicht zu befürchten.

Die Informationstechnologie hat einen zunehmenden Einfluss auf das Ergebnis und die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft. Den Risiken aus Schadsoftware, Bedrohungen und immer raffinierteren Hackerangriffen wird durch Schulungen der Mitarbeiter/-innen, den Einsatz von Schutzsystemen wie Virens Scanner und Firewall sowie durch die Überwachung des Netzwerks begegnet. Dazu werden auch externe IT-Dienstleister mit in das Kontrollsystem eingebunden.

Die Einhaltung der gesetzlichen, behördlichen und vertraglichen Verpflichtungen wird laufend überwacht. Rechtsrisiken werden zudem durch das Hinzuziehen von Rechtsanwälten bei Vertragsangelegenheiten minimiert. Für rechtliche Verfahren wurden angemessene Rückstellungen gebildet.

Aus der aktuellen Personalentwicklung sind derzeit keine Risiken mit wesentlichem Einfluss auf das zu erwartende Jahresergebnis erkennbar.

Der Leistungseinkauf ist bei der Genossenschaft vor allem abhängig von der Preisentwicklung im Bau- und Handwerkssektor. Die derzeit deutlich ansteigenden Einkaufspreise sowie unvorhergesehener Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf können deutliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben. Gleiches gilt für zu erwartende neue gesetzliche Modernisierungsverpflichtungen, insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Der daraus abgeleitete Entwurf des Klimaschutzgesetzes 2030 sowie der jüngst beschlossene „Klimapakt“ der Bundesregierung werden zu sehr umfangreichen Investitionsverpflichtungen im Gebäudebestand führen. Weitere Unsicherheitsfaktoren stellen die begrenzten Kapazitäten der Baufirmen und Handwerker sowie der sich immer stärker auswirkende Fachkräftemangel dar.

Die verschärften Vorgaben der Energieeinsparverordnung und die geänderten Anforderungen an das Wohnen aus dem demografischen Wandel sind zentrale Herausforderungen, die in den kommenden Jahren gelöst werden müssen. Neben den durch Gesetze und Verordnungen vorgeschriebenen Investitionen müssen nach unserem Verständnis des genossenschaftlichen Förderauftrags auch Themen wie generationenübergreifendes Wohnen sowie bauliche und organisatorische Maßnahmen gegen den weiteren Anstieg der Betriebskosten (Stichwort „zweite Miete“) einen hohen Stellenwert einnehmen.

Derzeit sind weder einzelne Risiken aus den genannten Risikokategorien noch Kombinationen von Einzelrisiken zu erkennen, die bestandsgefährdend sind.

Die politischen Forderungen nach einer Begrenzung der Mieten, in Kombination mit den zu erwartenden Anforderungen aus dem Klimaschutzprogramm 2030 für die energetische Sanierung sehen wir als eine Kombination von Risiken, die mittel- bis langfristig zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Entsprechende staatliche Förderungen für die Durchführung der energetischen Sanierungen erachten wir deshalb als zwingend notwendig, um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor erreichen zu können.

### **III. Chancenbericht**

Unter den prognostizierten Rahmenbedingungen wird sich der Nutzen für die Mitglieder weiter erhöhen. Dazu zählen wir nicht nur preiswerte Mieten in einem aus Mietersicht immer schwieriger werdenden Umfeld, sondern auch die geplanten Zusatzdienstleistungen wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen sowie weitere Angebote im Bereich des Mitgliederservices. In diesem Zusammenhang ist auch der Nachbarschaftstreff „*Treffpunkt 107*“ in der Arnulfstraße (München Neuhausen) hervorzuheben, der das genossenschaftliche Miteinander seit 2014 stärkt.



Das von der Landeshauptstadt München in 2016 beschlossene Förderprogramm „Wohnen in München VI“ und das derzeit gerade in Vorbereitung befindliche Nachfolgeprogramm „Wohnen in München VII“ können zudem für unsere Genossenschaft neben dem in 2020 bezogenen Neubau im Prinz-Eugen-Park noch weitere Möglichkeiten eröffnen, in München den Bestand an preiswerten Wohnungen durch zusätzliche Neubaumaßnahmen mittel- bis langfristig zu erweitern.

Zusätzliche Chancen zur Erhöhung des Nutzens für die Mitglieder der Genossenschaft bietet aus unserer Sicht die Kooperation mit anderen Wohnungsgenossenschaften. Mit Hilfe der Isarwatt eG als gemeinsamer Dienstleister von und für Münchner Wohnungsunternehmen können innovative Konzepte in den Bereichen Energie und Mobilität umgesetzt werden. Derzeit wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von weiteren Wohnanlagen der Baugenossenschaft geprüft. Den Bewohnern dieser Objekte wird nach der Errichtung der Photovoltaikanlagen von der Isarwatt eG ein nachhaltiges und preislich attraktives Mieterstrommodell für den lokal erzeugten Strom angeboten.

#### **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Rein spekulative Finanzinstrumente und solche mit besonderen Risiken werden nicht eingesetzt. Ziel unseres Risikomanagements ist es, nur Finanzinstrumente einzusetzen, deren Risiken auch langfristig kalkulierbar sind.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Langfristige Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der Einsatz kurzfristiger Kreditlinien werden als originäre Finanzinstrumente auf der Passivseite der Bilanz eingesetzt. Diese Finanzierungsform hat erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der Postbaugenossenschaft. Zur Vermeidung des sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Verbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken) werden durch langfristige Konditionsfestschreibung sowie die regelmäßige Überwachung der Auslaufzeitpunkte und des Anschlussfinanzierungsbedarfs begrenzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird als Bestandteil des Risikomanagementsystems laufend überwacht, um auf eventuelle Risiken zeitnah und adäquat reagieren zu können.

Zur Sicherung des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wurde ein Forward-Darlehen (d.h. Darlehen, das erst nach einer festgelegten Vorlaufzeit nach Vertragsabschluss ausgezahlt wird) in Höhe von 5,7 Mio. € zum 30. Juni 2022 abgeschlossen. Zudem wurde bei einem Darlehen (2,0 Mio. €) mit Wirkung zum 1. Januar 2021 eine Anschlussfinanzierung vereinbart.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Neubaus im Prinz-Eugen-Park wurde zur Absicherung des KfW-Förderdarlehens *Energieeffizient Bauen* in Höhe von 8,9 Mio. € ebenfalls ein Forward-Darlehen in Höhe der verbleibenden Restschuld abgeschlossen.

München, den 28. Mai 2021

Jörg Gröpke  
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff  
(Vorstand)

## **Bericht des Aufsichtsrats**

### **Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2020**

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie in drei separaten Sitzungen über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft informiert.

Der Vorstand berichtete regelmäßig mündlich und schriftlich über die laufenden Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Budgetentwicklung, die Vermietungssituation, die Finanzlage und Rechtsangelegenheiten sowie das Risikomanagement. Ein besonderes Augenmerk dabei liegt seit März 2020 auf der Risikoberichterstattung über die Auswirkungen der COVID19-Pandemie auf die Postbaugenossenschaft.

Wesentliche Inhalte der Beratungen des Aufsichtsrates waren das Neubau- und Modernisierungsprogramm, die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Geschäftsbericht, Investitionsentscheidungen sowie das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG.

Den Schwerpunkt der Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates bildete der Bereich Mitglie d erwesen.

Eine zentrale Aufgabe des Aufsichtsrates bestand in der Besetzung der Stelle des neuen technischen Vorstandes. Der bisherige Vorstand – Herr Rainer Arndt – ist zum 31.12.2020 in Rente gegangen. Nach einem intensiven Bewerbungsverfahren hat sich der Aufsichtsrat für Herrn Jörg Gröpke als Nachfolger entschieden. Herr Gröpke wurde zum 01.01.2021 als neuer technischer Vorstand unserer Genossenschaft bestellt.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates, Beratungsgegenstände, Umfang und Ergebnisse der Beratungen, die gefassten Beschlüsse und Stellungnahmen sowie die Ergebnisse der Prüfungshandlungen sind schriftlich dokumentiert.

### **Gesetzliche Pflichtprüfung nach § 53 GenG**

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. - gesetzlicher Prüfungsverband - hat unsere Baugenossenschaft in der Zeit vom 6.6.2021 bis 2.8.2021 (mit Unterbrechungen) nach § 53 GenG geprüft.

Die Prüfung umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates hat der schriftliche Prüfungsbericht zur Einsichtnahme vorgelegen.

Aus dem Prüfungsbericht geht hervor, dass Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2020 ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind, die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft geordnet sind sowie die Ertragslage als zufrieden stellend beurteilt wird.

## **Jahresabschluss und Lagebericht 2020**

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2020 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 5. August 2021 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Mitgliederversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Auf der Grundlage des Art. 2, § 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht haben Aufsichtsrat und Vorstand am 28. April 2021 beschlossen, die Mitgliederversammlung in 2021 in Form eines schriftlichen Umlaufverfahrens durchzuführen..

München, den 12. August 2021

Manfred Hemesath  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

<u>Aktivseite</u>	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		28.703,43 €		47.844,50 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.176.685,34 €		57.788.780,99 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	706.667,30 €		743.599,14 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €		341.892,40 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.173,34 €		192.356,22 €	
Anlagen im Bau	1.304.935,47 €		21.112.771,11 €	
Bauvorbereitungskosten	50.000,00 €		102.780,28 €	
Geleistete Anzahlungen	<u>1.954,00 €</u>	86.767.307,85 €	<u>2.380,00 €</u>	80.284.560,14 €
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	402.821,47 €		272.580,73 €	
Andere Finanzanlagen	<u>31.922,00 €</u>	434.743,47 €	<u>6.922,00 €</u>	279.502,73 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		87.230.754,75 €		80.611.907,37 €
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		2.987.794,09 €		3.015.649,14 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	59.676,60 €		26.264,95 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>694.671,80 €</u>	754.348,40 €	<u>35.212,92 €</u>	61.477,87 €
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		297.798,04 €		309.887,86 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.433,85 €		1.065,56 €
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<u>66.040,67 €</u>		<u>36.005,79 €</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>91.357.169,80 €</u>		<u>84.035.993,59 €</u>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		59.321,64 €		59.320,12 €

<u>Passivseite</u>	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.210,00 €		49.770,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	2.941.640,00 €		2.480.470,00 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	2.983.850,00 €	- €	2.530.240,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.870,00 €				(470,00 €)
<b>Kapitalrücklage</b>		116.073,83 €		109.873,83 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.494.360,00 €		1.291.390,00 €	
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36 €		516.091,36 €	
Andere Ergebnisrücklagen	33.045.315,64 €	35.055.767,00 €	31.295.315,64 €	33.102.797,00 €
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €				(289.522,66 €)
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 1.750.000,00 €				(590.000,00 €)
<b>Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr</b> (nach Dividendenabschlag für 2019 96.359,60 €)		502.726,27 €		0,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		1.642.738,08 €		599.085,87 €
<b>Eigenkapital gesamt</b>		40.301.155,18 €		36.341.996,70 €
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen	1.460.744,00 €		1.408.244,00 €	
Steuerrückstellungen	4.000,00 €		85.583,73 €	
Sonstige Rückstellungen	2.095.925,00 €	3.560.669,00 €	2.232.765,00 €	3.726.592,73 €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.202.218,39 €		22.132.871,82 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.263.238,42 €		17.260.161,13 €	
Erhaltene Anzahlungen	3.453.615,00 €		3.351.620,54 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.774,22 €		25.230,33 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.428.525,40 €		1.076.491,77 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	89.064,13 €	47.458.435,56 €	86.667,43 €	43.933.043,02 €
davon aus Steuern: 65.805,06 €				(61.297,46 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.327,28 €				(1.758,05 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		36.910,06 €		34.361,14 €
<b>Bilanzsumme</b>		91.357.169,80 €		84.035.993,59 €
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		59.321,64 €		59.320,12 €

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		14.848.990,86 €		14.363.407,19 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen		164,96 €		172,02 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 27.855,05 €		105.901,34 €
Sonstige betriebliche Erträge		1.452.922,22 €		316.176,83 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.060.684,06 €		8.760.250,40 €	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.644,84 €	8.065.328,90 €	6.431,31 €	8.766.681,71 €
<b>Rohergebnis</b>		8.208.894,09 €		6.018.975,67 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.369.952,94 €		1.300.095,94 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	251.974,88 €	1.621.927,82 €	240.632,95 €	1.540.728,89 €
davon für Altersversorgung	58.283,44 €			(49.895,73 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.451.552,09 €		1.589.480,61 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		484.929,46 €		507.400,05 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.747,18 €		1.919,98 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.080,27 €	7.827,45 €	1.196,00 €	3.115,98 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.097.423,33 €		1.145.083,44 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	39.590,49 €		43.544,10 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		3.600.479,33 €		1.195.854,56 €
Sonstige Steuern		4.771,25 €		6.768,69 €
<b>Jahresüberschuss</b>		3.595.708,08 €		1.189.085,87 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.952.970,00 €		590.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		1.642.738,08 €		599.085,87 €

### **3. Anhang**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Die Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG hat ihren Sitz in München und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 2215).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen, erhaltener Zuschüsse sowie unter Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze zum 31.12.2009 (gem. Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB) bewertet.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf die Anschaffungs-/Herstellungskosten erfolgen bei

- immateriellen Vermögensgegenständen auf Nutzungsdauern von 3-8 Jahren
- Mehrfamilienhäusern in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 60-80 Jahren
- Miet-Reihenhäusern auf eine Nutzungsdauer von 60 Jahren
- Wohnbauten auf Erbbaurechtsgrundstücken in der Regel auf die Laufzeit des Erbbaurechtes
- Carports/Außenanlagen/Parkplätzen in der Regel auf eine Nutzungsdauer von 15 bis 25 Jahren
- Geschäftsbauten linear mit 3%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung auf Nutzungsdauern von 3-25 Jahren

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die verbleibende Restnutzungsdauer verteilt.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung orientieren sich an den amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung.

Die Abschreibungen auf Zugänge im Geschäftsjahr erfolgen zeitanteilig monatsgenau.

Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst, linear auf fünf Jahre abgeschrieben und werden im jeweils letzten Jahr der Nutzung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.



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

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Genossenschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2020 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,30 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die in den sonstigen Rückstellungen enthaltenen Altersteilzeitverpflichtungen wurden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Dabei wurden der Berechnung als Rechnungszinssatz 0,44 % (angenommene Restlaufzeit 1 Jahr) gemäß RückAbzinsV sowie künftige Gehaltssteigerungen von 2% zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

---

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Der Anlagespiegel ist am Ende des Anhangs unter 1. beigelegt.

Erhaltene Zuschüsse für Investitionskosten wurden in Höhe von insgesamt 714,1 T€ von den aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten, davon 713,1 T€ im Posten Anlagen im Bau und 1 T€ in der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung abgesetzt.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten mit 2.987,8 T€ (Vj. 3.015,6 T€) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres abzüglich angemessener Wertberichtigungen für Wohnungen ohne Betriebskostenumlage bzw. eigengenutzte und leerstehende Objekte.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht eine Pauschalwertberichtigung zu den Forderungen aus Vermietung.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	3.000,00 €	5.920,00 €

### Rückstellungen

Die sich bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus den beiden unterschiedlichen Zinssätzen für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergebende Wertdifferenz beträgt 130.618,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
- für notwendige Kosten der Sanierung von undichten Grundstücksentwässerungseinrichtungen gemäß Satzung der LH München zum Wasserhaushaltsgesetz	1.450,0 T€	(1.660,0 T€)
- für ausstehende Rechnungen	190,0 T€	(203,0 T€)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	132,0 T€	(115,0 T€)
- für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	120,0 T€	(60,0 T€)

Der Erfüllungsbetrag der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen betrug zum Bilanzstichtag 2,4 T€. Das als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende, an den Berechtigten verpfändete Bankguthaben in Höhe von 68,5 T€ wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. zum 31.12.2020 mit dem Rückstellungsbetrag verrechnet.

### **Verbindlichkeiten**

Angaben über die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Aufstellung 2 am Ende des Anhangs.

## **D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Sonstige betriebliche Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
• aus Verkauf von Anlagevermögen	1084,0 T€	(1,9 T€)
• Teilschulderlass KfW	0,0 T€	(117,9 T€)
• aus Versicherungserstattungen	232,6 T€	(100,4 T€)

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren in Höhe von 475,00 € (Vj. 596,00 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 106.523,00 € (Vj. 122.527,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten im Geschäftsjahr im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung von in Vorjahren zu hoch dotierten Rückstellungen für Körperschaftsteuer (einschl. Solidaritätszuschlag).

---

## E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung des Vorstandes) betrug:

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>	<b>geringf. Beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	6	4	
Technische Mitarbeiter	2		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	7		13
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Gesamt</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

2. Finanzielle Verpflichtungen

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 11 und 60 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 35.884 T€ werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

3. Mitglieder des Vorstandes:

Technischer Vorstand:

Rainer Arndt (bis 31.12.2020)

Bautechniker IHK

Kaufmännischer Vorstand:

Ulrich Brüggerhoff

Diplom-Ökonom,

Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Hemesath	Vorsitzender	Dipl.-Architekt (FH)
Janine Klausch	stellv. Vorsitzende	Immobilienberaterin
Skadi Huber		Dipl.- Wirtschaftsingenieurin für Immobilienwirtschaft (FH)
Kathrin Abele		Juristin
Dr. Daniel Abitor		Wissenschaftlicher Referent
Cornelia Schmickal		Compliance Officer

5. Mitgliederbewegungen:

Bestand 01.01.2020	2.257
Zugang 2020	164
Abgang 2020	67
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>2.354</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 461.170,00 erhöht.

6. Gesetzlicher Prüfungsverband ist der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München

7. Ergebnisverwendung:

Der Vorstand hat auf Grundlage der Satzung vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.595.708,08 € jeweils im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 202.970,00 € gemäß § 40 Abs. 2 in die gesetzliche Rücklage sowie mit Zustimmung des Aufsichtsrates 1.750.000,00 € gemäß § 40 Abs. 4 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	99.017,20 €
Einstellung in Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	<u>1.543.720,88 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.642.738,08 €</u>

8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

München, den 28. Mai 2021

Jörg Gröpke  
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff  
(Vorstand)

# 1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbauten		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 01.01.2020 (Kumulierte)	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	Abgänge	Umbauten		Stand zum 31.12.2020 (Kumulierte)	Stand zum 31.12.2020	31.12.2019
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>															
1. Geschäfts- und sonstlich-geleitete Rechte an immateriellen Vermögenswerten	104.570,51 €	- €	1.487,50 €	- €	- €	- €	103.083,01 €	56.726,01 €	19.141,07 €	1.487,50 €	- €	- €	74.379,59 €	28.703,43 €	47.844,50 €
<b>II. Sachanlagen</b>															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.315.426,66 €	153.744,1 €	210.250,19 €	27.756.347,24 €	- €	- €	119.877.489,52 €	34.526.646,47 €	1.335.413,74 €	161.245,03 €	- €	- €	35.709.804,19 €	84.176.665,34 €	57.788.760,99 €
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.280.069,23 €	- €	- €	- €	- €	- €	1.280.069,23 €	544.489,09 €	36.931,84 €	- €	- €	- €	591.420,93 €	706.667,20 €	743.599,14 €
3. Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €	- €	- €	- €	- €	- €	341.892,40 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	341.892,40 €	341.892,40 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	28.676,54 €	- €	- €	- €	- €	- €	28.676,54 €	28.676,54 €	- €	- €	- €	- €	28.676,54 €	- €	- €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	684.711,27 €	548.201,61 €	59.207,39 €	- €	- €	- €	880.124,49 €	482.356,08 €	60.065,64 €	57.498,34 €	- €	- €	484.951,19 €	185.173,34 €	192.368,22 €
6. Anlagen im Bau	21.112.771,11 €	8.606.451,92 €	719.100,00 €	5.160.296 €	27.756.347,24 €	- €	1.304.935,47 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.304.935,47 €	21.112.771,11 €
7. Bauveränderungskosten	102.780,28 €	- €	- €	- €	52.780,28 €	- €	50.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	50.000,00 €	102.780,28 €
8. Geleistete Anzahlungen	2.980,00 €	1.934,00 €	- €	- €	2.980,00 €	- €	1.934,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.934,00 €	2.980,00 €
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>115.874.726,29 €</b>	<b>8.679.200,94 €</b>	<b>892.966,38 €</b>	<b>27.811.598,12 €</b>	<b>27.811.598,12 €</b>	<b>- €</b>	<b>123.571.688,6 €</b>	<b>35.989.186,15 €</b>	<b>1.432.412,2 €</b>	<b>218.743,37 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>36.802.398,28 €</b>	<b>86.727.307,26 €</b>	<b>80.294.800,14 €</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>															
1. Sonstige Ausleihungen	272.820,73 €	130.240,74 €	- €	- €	- €	- €	403.061,47 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	403.061,47 €	272.820,73 €
2. Andere Finanzanlagen	6.922,00 €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	31.922,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	31.922,00 €	6.922,00 €
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>279.802,73 €</b>	<b>155.240,74 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>434.983,47 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>434.983,47 €</b>	<b>279.802,73 €</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>116.286.790,53 €</b>	<b>8.834.241,68 €</b>	<b>894.054,08 €</b>	<b>27.811.598,12 €</b>	<b>27.811.598,12 €</b>	<b>- €</b>	<b>124.006.672,06 €</b>	<b>35.989.186,15 €</b>	<b>1.432.412,20 €</b>	<b>220.211,67 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>36.879.232,38 €</b>	<b>87.230.724,75 €</b>	<b>80.611.907,37 €</b>

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2020 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten Restlaufzeit:	<u>insgesamt</u>	<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>			gesichert	Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.202.218,39 € (22.132.871,82 €)	2.617.522,34 € (2.950.509,45 €)	5.535.246,65 € (5.694.049,60 €)	14.049.449,40 € (13.488.312,77 €)	21.187.318,39 € (21.517.971,82 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.263.238,42 € (17.260.161,13 €)	718.712,74 € (371.547,67 €)	3.615.199,71 € (3.249.364,31 €)	15.929.325,97 € (13.639.249,15 €)	20.263.238,42 € (17.260.161,13 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.453.615,00 € (3.351.620,54 €)	3.453.615,00 € (3.351.620,54 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.774,22 € (25.230,33 €)	21.774,22 € (25.230,33 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.428.525,40 € (1.076.491,77 €)	1.304.735,38 € (1.034.301,20 €)	123.790,02 € (42.190,57 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	89.064,13 € (86.667,43 €)	79.279,25 € (76.524,23 €)		9.784,88 € (10.143,20 €)		
Gesamtbetrag	47.458.435,56 € (43.933.043,02 €)	8.195.638,93 € (7.809.733,42 €)	9.274.236,38 € (8.985.604,48 €)	29.988.560,25 € (27.137.705,12 €)	41.450.556,81 € (38.778.132,95 €)	

\* GPR=Grundpfandrecht