

# **Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss**

## **2021**



**Der neu gestaltete Innenhof im Renatablock**

**„Wohnen Sie mit uns!“**



## **Geschäftsbericht 2021**

### **mit Lagebericht und Jahresabschluss**

der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG (113. 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 2021 fand pandemiebedingt im schriftlichen Umlaufverfahren statt.

### **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 2021**

### **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.

Die Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG 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 1.985 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 Berliner Hochschule für Technik / htw - Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin.

Um innovative Konzepte in den Bereichen Energie und Mobilität umsetzen zu können, haben 21 Wohnungsunternehmen aus dem Raum München ihre Ressourcen in diesen Bereichen in der Isarwatt eG gebündelt. Durch die Koppelung der Sektoren Energie, Mobilität und digitale Services können wir unseren Mitgliedern und Bewohnern zusätzlich zu unserer Kernaufgabe *gutes und sicheres Wohnen* beispielsweise auch Mieterstrommodelle und Mobilitätskonzepte anbieten. Die Isarwatt ist inzwischen der größte Mieterstromanbieter in München.

## **B. Wirtschaftsbericht**

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

#### **Allgemeine Entwicklung**

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit pandemiebedingten Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen.

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland im Jahr 2021 – im Vergleich zum Vorjahr – um 2,9 % (preis- und kalenderbereinigt) gestiegen. Aufgrund des deutlichen Rückgangs in 2020 ist das Vor-Corona-Niveau damit jedoch noch nicht wieder erreicht.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich die wirtschaftliche Erholung in 2021 auch auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote hat sich um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 % vermindert.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Juni 2022 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – im Vergleich zu 2019 – preisbereinigt um 0,9 % gesunken.

Die privaten Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2021 um 0,3 % und die staatlichen Konsumausgaben um 2,9 % (jeweils preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2020 angestiegen. Der deutliche Rückgang der privaten Konsumausgaben in 2020 (- 5,9 %) sowie der sehr verhaltene Anstieg in 2021 sind vor allem 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 2021 noch kaum verändert.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind in der Bundesrepublik in 2021 die Bauinvestitionen – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt nahezu unverändert geblieben, im Teilssegment Wohnbauten haben sich die Investitionen um 0,7 % erhöht. Insgesamt wurden in Deutschland in 2021 293.393 Wohnungen fertiggestellt, was einen Rückgang von 4,2 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

### Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der Mietwohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Die COVID-19-Pandemie hat sich gemäß dem IVD-Mietmarktbericht kaum auf den Markt für Wohnimmobilien in München ausgewirkt. Die Mieten sind danach in München auch in 2021 weiter gestiegen. Dieser Trend war gemäß IVD nicht nur in München sondern bayernweit feststellbar. Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen weist für 2021 einen Anstieg der Wiedervermietungsmiete bei Bestandswohnungen in München von 2,6 % aus. Damit hat sich die Dynamik bei der Steigerung der Nettokaltmieten etwas vermindert.

Über die letzten 22 Jahre betrachtet sind die Wohnungsmieten für Bestandswohnungen nach den Berechnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in München inflationsbereinigt um 30 % gestiegen.

Die Münchner Haushalte geben durchschnittlich 30 % ihres Einkommens für Wohnkosten aus, das ist der höchste Anteil aller vom IVD untersuchten Städte in Bayern (Stand 2020; 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. 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 2021 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die Planungen für weitere Neubaumaßnahmen sowie die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.

Der zum 31.12.2021 bewirtschaftete Bestand der Postbaugenossenschaft umfasst 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 2021

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Baugenossenschaft insgesamt 5,0 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nach 4,7 Mio. € im Jahr 2020) 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 rd. 90 Wohnungen– vorwiegend bei Mieterwechsel – und den mehr als 2.200 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2021 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich. Unsere satzungsgemäße Verpflichtung ist gutes und zeitgemäßes Wohnen.

Wir verfolgen, wie bei der Modernisierung unserer Liegenschaften, die Steigerung des Wohnwerts durch umfassende sinnvolle energetische Verbesserungen in Kombination mit einer funktionellen und optischen Aufwertung unserer Wohnanlagen.

Das Modernisierungsprogramm 2021 beinhaltet neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen folgende Größere:

- Die Neugestaltung der Außenanlagen im Renatablock wurde weitgehend abgeschlossen. Bereiche entlang der Fassade wurden bis zum Abschluss der für die Jahre 2023 und 2024 geplanten Maßnahmen zurückgestellt.
- Im Birkerblock wurde eine neue Trinkwasser-Enthärtungsanlage eingebaut. Nachdem im Jahr 2022 die Trinkwasserrohre mit hohem Aufwand und Einschränkungen für die Bewohner entkalkt werden müssen, ist für die Zukunft ein funktionierender Kalkschutz unerlässlich.
- Instandsetzung der Loggia-Fenster in der Richelstraße.
- Auf dem Dach unserer Verwaltung in der Arnulfstraße 155 wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 21 kWp (Spitzenleistung) installiert. Der Verwaltungsbetrieb bezieht nun einen großen Teil des benötigten Stroms vom eigenen Dach. Auch das neu beschaffte, rein elektrisch betriebene Firmenfahrzeug wird durch die Anlage geladen.
- Der ehemalige Hausmeisterraum im Flachbau in der Arnulfstraße 115 wurde zum Besprechungsraum umgebaut. Durch eine Kellerdecken- und Dachdämmung wurde er energetisch verbessert.

### Neubau Prinz-Eugen-Park

Für den in 2020 bezogenen Neubau im Prinz-Eugen-Park fielen im Berichtsjahr noch Baukosten in Höhe von 0,5 Mio. € vor allem für die Außenanlagen an.

Bis zum 31.12.2021 sind Kosten für Grundstück, Planungs- und Bauleistungen in Höhe von insgesamt rd. 29 Mio. € angefallen. Erwartet werden noch Nachtragskosten von rd. 0,5 Mio. € sowie eine restliche Valutierung der Darlehen von rd. 0,7 Mio. €.

### Neubau Kreativquartier

Auf dem Gelände zwischen Dachauer-, Loth- und Schwere-Reiter-Straße soll ein urbanes Stadtquartier entstehen. Unsere Genossenschaft hat sich gemeinsam mit der Genossenschaft „wabe.zwo eG“ an einer Ausschreibung der Landeshauptstadt München um zwei zusammenhängende Baugrundstücke beteiligt und den Zuschlag erhalten. Die beiden Baugrundstücke sollen mit zwei Gebäuden bebaut werden, die Aufteilung der beiden Gebäude erfolgt jeweils in der Mitte. Daher war die Bewerbung und ist die Planung nur gemeinsam möglich. Auf den Teil der Postgenossenschaft entfallen 27 Wohnungen. Das Grundstück wird im Erbbaurecht mit 80 Jahren Laufzeit vergeben.

Ähnlich wie bei dem mittlerweile fertiggestellten Neubau im Prinz-Eugen-Park ist mit der Bewerbung um das Grundstück eine Vielzahl von Zusagen an die Landeshauptstadt München verbunden. Eine Besonderheit ist das geforderte konsortiale Verfahren. Das bedeutet, dass wir gemeinsam mit den anderen Bauherren des Quartiers die Entwicklung in Punkten wie Erschließung, Wegeführung, Infrastruktur und auch Spielflächen in einheitlicher Qualität und Gestaltung planen. Auch die konzeptionelle Abstimmung flankierender Themen wie beispielsweise Mobilität oder Gemeinschaftsnutzung erfolgt gemeinsam.

Mit der Planung wurde Ende 2021 begonnen, Anfang 2023 soll der Bauantrag gestellt werden.

### Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die Rückführung des Terminkredits in Höhe von 1,0 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)	2.946,9	2.534,2
Kapitaldisposition	5,3	7,0
Sonstiger Bereich	- 86,6	1.014,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 10,8	39,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.854,8</b>	<b>3.595,7</b>

Die Umsatzerlöse haben sich in 2021 um 0,7 Mio. € erhöht. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2021 bei 15,5 Mio. €. Den gestiegenen Mieterträgen stehen gestiegene Erlösschmälerungen gegenüber.

Das Betriebsergebnis hat sich neben den gestiegenen Umsatzerlösen vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. € geringeren Instandhaltungskosten verbessert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend in 2021 auf rd. 33 €, nach rd. 34 € in 2020, leicht vermindert. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche rd. 39 € (Vj.: rd. 38 €) aufgewendet worden. Die Investitionen liegen 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.

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

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 2021

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. €). Die Darlehen sind bis auf 0,7 Mio. € vollständig valuiert.

Zudem steht für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf eine Kreditlinie von 10,0 Mio. € zur Verfügung. Zum 31.12.2021 war diese nicht in Anspruch genommen.

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2021 2,2 Mio. €. Daneben erhielt die Genossenschaft in 2021 einen Tilgungserlass in Höhe von 0,4 Mio. €.

Der Entschuldungseffekt durch die planmäßigen Tilgungen hat zu einem leichten Rückgang der Zinsaufwendungen in 2021 geführt. 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 Betriebsrentenan-  
sprüchen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

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 31,1 % in 2020 auf 25,0 % in  
2021 vor allem durch die laufenden Tilgungen vermindert.

Der Cashflow (berechnet nach Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Manage-  
ment (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)) belief sich in 2021 auf 4,7 Mio. € (in 2020  
4,9 Mio. €). Die Verminderung ist in erster Linie auf den Sondereffekt im Vorjahr durch den in  
2020 erfolgten Verkauf der Wohnanlage in Reit im Winkl, zurückzuführen. Dadurch werden  
die geringeren, zahlungswirksamen Instandhaltungsaufwendungen (d.h. ohne Berücksichti-  
gung der Veränderungen von Rückstellungen) sowie die gestiegenen Umsatzerlöse nicht direkt  
sichtbar.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Liquiditätsausstattung unter Berücksichtigung der eingeräum-  
ten Kreditlinie, die gestiegenen Beleihungsreserven und der jährliche Cashflow aus der laufen-  
den 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 2021 von der planmäßigen Bestandsbewirt-  
schaftung sowie der Neubau- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich vor allem durch die planmäßige Abschreibungen in  
Höhe von 1,7 Mio. € verringert, dem stehen Zugänge in erster Linie durch die angefallenen  
Bauleistungen für den Neubau im Prinz-Eugen-Park (0,5 Mio. €) sowie die Heizzentrale und  
neuen Außenanlagen im Renatablock (0,8 Mio. €) gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich in 2021 vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss sowie die  
gestiegenen Geschäftsguthaben weiter erhöht. Damit hat sich die Eigenkapitalquote von 44,0 %  
zum Bilanzstichtag 2020 auf 47,6 % zum 31.12.2021 deutlich erhöht. Sie ist weiterhin bran-  
chenüblich und bietet eine hohe Sicherheit für weiteren Investitionen.

Der Rückgang der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel um 3,1 Mio. € beruht vorwiegend auf den Darlehenstilgungen und dem Tilgungserlass im Berichtsjahr.

Das kurzfristige Vermögen hat sich vor allem durch den Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen vermindert. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals wirkt sich im Wesentlichen der stichtagsbedingte Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen (einschl. Grundstückerlöse)	87.094,8	96,0	87.230,8	95,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.586,4	4,0	4.126,4	4,5
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>90.681,2</b>	<b>100,0</b>	<b>91.357,2</b>	<b>100,0</b>

<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	43.171,1	47,6	40.201,9	44,0
Langfristiges Fremdkapital	40.315,1	44,5	43.426,0	47,5
Kurzfristiges Fremdkapital	7.195,0	7,9	7.729,3	8,5
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>90.681,2</b>	<b>100,0</b>	<b>91.357,2</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

Für das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wurden in 2021 4,2 Mio. € nach 4,4 Mio. € im Vorjahr aufgewendet. Der Unterschied zum Prognosewert von 5-6 Mio. € ist vorwiegend auf den höheren Anteil an zu aktivierenden Leistungen zurückzuführen, als geplant. Dies hat sich auch positiv auf das Jahresergebnis und die Eigenkapitalrendite ausgewirkt.

Die Umsatzerlöse haben sich planmäßig von 14,8 Mio. € in 2020 auf 15,5 Mio. € in 2021 erhöht.

Im Jahr 2021 ist die Eigenkapitalrentabilität mit 6,6 % nach 8,8 % in 2020 wieder gesunken. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Sondereffekt in 2020 durch den Verkaufserlös der Wohnanlage in Reit im Winkl zurückzuführen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

	Prognosewert 2022	Ist-Wert 2021	Prognosewert 2021	Vorjahreswert 2020
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm</b> (aufwandswirksam)	5 – 6 Mio. €	4,2 Mio. €	5 – 6 Mio. €	4,4 Mio. €
<b>Umsatzerlöse</b>	16 Mio. €	15,5 Mio. €	16 Mio. €	14,8 Mio. €
<b>Jahresergebnis</b>	1,0 – 1,9 Mio. €	2,9 Mio. €	0,6 – 1,9 Mio. €	3,6 Mio. €
<b>EK-Rendite</b>	2 – 4 %	6,6 %	1 – 4 %	8,8 %
<b>Kapitaldienstdeckung</b>	25 %	25,0 %	30 %	31,1 %

#### 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 Ausbildung, Weiterqualifizierungs- sowie Schulungsmaßnahmen nimmt deshalb – unverändert zu den Vorjahren – einen hohen Stellenwert ein.



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 mobiles Arbeiten seit Beginn der COVID19-Pandemie 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 2021 fand pandemiebedingt die Mitgliederversammlung als schriftliches Umlaufverfahren für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 statt. Die turnusgemäß in 2020 ausgeschiedenen Aufsichtsrätinnen, Janine Klausch und Skadi Huber, blieben gemäß der Sonderregelungen im Genossenschaftsrecht (COVMG) bis zur Mitgliederversammlung 2021 im Amt und wurden in 2021 für die Amtsperiode bis 2023 wiedergewählt. Die in 2021 turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Manfred Heme-sath und Dr. Daniel Abitor wurden für die Amtsperiode bis 2024 wiedergewählt.

Im Vorstand ergaben sich in 2021 keine Veränderungen.

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

### **I. Prognosebericht**

#### Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten sowie mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

### 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 2040 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Januar 2022 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 2022 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- Planung und Bauvorbereitung Renatablock: Ausbau Dachgeschoss, Einbau neuer Fenster, energetische Verbesserung, Übergabestation für Fernwärme, Umstellung von Etagenheizung auf Zentralheizung.
- Entkalkung der Trinkwasserleitungen im Birkerblock
- Sanierung der Dach-Verblechung im Objekt Am Harras, Erneuerung Dachausstieg und Entlüftungsleitungen, Einbau eines Seilsicherungssystems auf dem Dach sowie Schneefangstangen.
- Objekt Am Harras: Nach dem Ausfall eines Gaskessels im Jahr 2021 erfolgt die Versorgung mit Wärme provisorisch. In 2022 wird die Zentralheizung von Gas auf Fernwärme umgestellt. Dazu muss die Liegenschaft an das Fernwärmenetz angeschlossen und zwei zentrale Übergabestationen errichtet werden.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2022 umfasst ein Volumen von rd. 5,0 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 ist die Errichtung von 15 Wohnungen vorgesehen. Der Bestand soll durch den Anbau von Balkonen und Außenaufzügen, einen neugestalteten Innenhof sowie durch energetische Verbesserungen aufgewertet werden. Der in 2014 eingereichte Bauantrag wurde Ende 2017 aufgrund der Bedenken des Denkmalschutzes teilweise versagt. Auf Basis eines 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 2022 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – einen Jahresüberschuss zwischen 1,0 Mio. € und 1,9 Mio. €.

Die Eigenkapitalrendite wird dementsprechend zwischen 2 % und 4 % liegen.

Unter den genannten Planungsprämissen wird die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) in 2022 bei rund 25 % 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.

Andererseits kann in der derzeitigen Situation aus unserer Sicht keine verlässliche Kalkulation der zukünftigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen erfolgen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir zusammengefasst folgende Entwicklung:

	<b>Prognosewert 2022</b>	<b>Ist-Wert 2021</b>
<b>Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm</b> (aufwandswirksam)	5 – 6 Mio. €	4,2 Mio. €
<b>Umsatzerlöse</b>	16 Mio. €	15,5 Mio. €
<b>Jahresergebnis</b>	1,0 – 1,9 Mio. €	2,9 Mio. €
<b>EK-Rendite</b>	2 – 4 %	6,6 %
<b>Kapitaldienstdeckung</b>	25 %	25,0 %

## 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

Das Bruttoinlandsprodukt wird nach den Prognosen des ifo Instituts (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V.) in 2022 um 2,5 % ansteigen. Der Krieg in der Ukraine, die Inflation sowie die gestörten Lieferketten werden sich jedoch negativ auf den Aufschwung auswirken. Der Sachverständigenrat der Bundesregierung rechnet in seiner Prognose vom März 2022 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 2,9 %.

Das ifo Institut geht zudem für 2022 von einer weiter zurückgehenden Arbeitslosenquote auf 5,0 % aus. Den Annahmen des ifo Instituts zufolge werden die privaten Konsumausgaben in 2021 preisbereinigt um 4,8 % steigen. Die Wohnungsbauinvestitionen bleiben mit der Zielzahl der Bundesregierung von 400.00 Wohnungen pro Jahr weiter eine Stütze der Konjunktur. Fraglich ist allerdings, ob vor dem Hintergrund der stark steigenden Baukosten sowie des steigenden Zinsniveaus und andererseits der eingestellten KfW-Fördermöglichkeiten diese Zahl erreicht werden kann.

### Risikobereiche

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt zu wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Auch 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 auch wieder 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 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand aktuell nicht.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig labilen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit großen Unsicherheiten verbunden. Die nicht abschätzbaren Folgen des Kriegs in der Ukraine machen es dabei schwierig, die negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zudem sind verlässliche Angaben zum weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und damit zu den Auswirkungen auf die beobachteten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die für 2022 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.

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 2040 die Einwohnerzahl Münchens um 8,2 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um 6,9 % 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 und der Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik sind die aktuellen Forderungen nach einer Begrenzung der Mieten aus Sicht der Betroffenen verständlich. Die derzeitigen politischen Diskussionen 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 10 und 59 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 noch weiter deutlich verschlechtern, wird dies zu spürbaren Auswirkungen auf die anstehenden Investitionsentscheidungen führen. Nennenswerte Auswirkungen auf das zu erwartende Jahresergebnis 2022 sind wegen der abgeschlossenen, langfristigen Verträge dagegen nicht zu befürchten. Die Auswirkungen der deutlich steigenden Darlehenszinsen auf das in der Planung befindliche Bauvorhaben im Kreativquartier sind momentan noch nicht abschätzbar.

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 sehr stark ansteigenden Einkaufspreise sowie unvorhergesehener Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf können deutliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben. Gleiches gilt für die neuen gesetzlichen Modernisierungsverpflichtungen, insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Diese 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 für den Klimaschutz sowie die erheblichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine 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 - bei gleichzeitiger Sicherstellung von bezahlbaren Mieten - 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 sind der Nachbarschaftstreff „*Treffpunkt 107*“ in der Arnulfstraße (München Neuhausen) sowie die Gemeinschaftsräume des Neubaus im Prinz-Eugen-Park hervorzuheben, die das genossenschaftliche Miteinander stärken.

Durch die in 2021 erfolgte Grundstückszusage im „Kreativquartier“ (München Schwabing, Nähe Leonrodplatz) werden wir für unsere Mitglieder den Bestand an preiswerten Wohnungen um 27 Wohnungen erweitern können.

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 Bau-genossenschaft 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 bislang 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.

München, den 17. Juni 2022

Jörg Gröpke  
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff  
(Vorstand)



## **Bericht des Aufsichtsrats**

### **Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021**

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in neun gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie in einer separaten Sitzung 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 wie schon 2020 auch im Jahr 2021 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.

Folgende Schwerpunkte bildeten die Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates:

- Vergabe und Abrechnungen von Bauleistungen
- Das Forderungsmanagement und Mahnwesen
- Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten sowie Einsprüche zu Nebenkostenabrechnungen

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 20.6.2022 bis 24.8.2022 (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 2021 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 2021**

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 13. September 2022 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 14. September 2022

Manfred Hemesath  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

### 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

<u>Aktivseite</u>	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	18.083,33 €		28.703,43 €	
Geleistete Anzahlungen	6.545,00 €	24.628,33 €	- €	28.703,43 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.732.996,14 €		84.176.685,34 €	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	711.715,00 €		706.667,30 €	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €		341.892,40 €	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.150,14 €		185.173,34 €	
Anlagen im Bau	1.489.731,26 €		1.304.935,47 €	
Bauvorbereitungskosten	200.910,49 €		50.000,00 €	
Geleistete Anzahlungen	1.638,00 €	86.642.033,43 €	1.954,00 €	86.767.307,85 €
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	396.363,95 €		402.821,47 €	
Andere Finanzanlagen	31.922,00 €	428.285,95 €	31.922,00 €	434.743,47 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>87.094.947,71 €</b>		<b>87.230.754,75 €</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		3.351.462,80 €		2.987.794,09 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	35.907,97 €		59.676,60 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	158.155,30 €	194.063,27 €	694.671,80 €	754.348,40 €
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		39.990,65 €		297.798,04 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		777,40 €		20.433,85 €
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>- €</b>		<b>66.040,67 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>90.681.241,83 €</b>		<b>91.357.169,80 €</b>
Treuhandvermögen/Mietkautionen		62.818,06 €		59.321,64 €

<u>Passivseite</u>	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.440,00 €		42.210,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	3.155.710,00 €		2.941.640,00 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	- €	3.211.150,00 €	- €	2.983.850,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.410,00 €				(4.870,00 €)
<b>Kapitalrücklage</b>		120.393,83 €		116.073,83 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.610.280,00 €		1.494.360,00 €	
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36 €		516.091,36 €	
Andere Ergebnisrücklagen	36.518.762,79 €	38.645.134,15 €	33.045.315,64 €	35.055.767,00 €
davon aus Jahresüberschuss/Bilanz- gewinn Vorjahr eingestellt: 2.046.447,15 €				(0,00 €)
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 1.427.000,00 €				(1.750.000,00 €)
<b>Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr</b>		- €		502.726,27 €
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>1.311.981,38 €</u>		<u>1.642.738,08 €</u>
<b>Eigenkapital gesamt</b>		43.288.659,36 €		40.301.155,18 €
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen	1.523.308,00 €		1.460.744,00 €	
Steuerrückstellungen	14.770,00 €		4.000,00 €	
Sonstige Rückstellungen	<u>2.434.157,51 €</u>	3.972.235,51 €	<u>2.095.925,00 €</u>	3.560.669,00 €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.806.257,24 €		22.202.218,39 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.275.162,05 €		20.263.238,42 €	
Erhaltene Anzahlungen	3.648.087,54 €		3.453.615,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.448,22 €		21.774,22 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	544.341,41 €		1.428.525,40 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>48.861,96 €</u>	43.370.158,42 €	<u>89.064,13 €</u>	47.458.435,56 €
davon aus Steuern: 18.412,18 €				(65.805,06 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.249,03 €				(2.327,28 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>50.188,54 €</u>		<u>36.910,06 €</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>90.681.241,83 €</u>		<u>91.357.169,80 €</u>
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		62.818,06 €		59.321,64 €



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		15.538.102,51 €		14.848.990,86 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen		99,55 €		164,96 €
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		363.668,71 €		- 27.855,05 €
Sonstige betriebliche Erträge		174.333,15 €		1.452.922,22 €
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.199.164,94 €		8.060.684,06 €	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.837,38 €	8.204.002,32 €	4.644,84 €	8.065.328,90 €
<b>Rohergebnis</b>		7.872.201,60 €		8.208.894,09 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.307.955,22 €		1.369.952,94 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	231.500,65 €	1.539.455,87 €	251.974,88 €	1.621.927,82 €
davon für Altersversorgung	45.045,02 €			(58.283,44 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.713.642,66 €		1.451.552,09 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		690.053,36 €		484.929,46 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.196,86 €		6.747,18 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	570,26 €	5.767,12 €	1.080,27 €	7.827,45 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.067.685,08 €		1.097.423,33 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.770,00 €		- 39.590,49 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.856.361,75 €		3.600.479,33 €
Sonstige Steuern		1.460,37 €		4.771,25 €
<b>Jahresüberschuss</b>		2.854.901,38 €		3.595.708,08 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.542.920,00 €		1.952.970,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		1.311.981,38 €		1.642.738,08 €

### **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%, Photovoltaik-Anlage Büro auf eine Nutzungsdauer von 8 Jahren
- 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 2021 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 1,87 %. 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 Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

---

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

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

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten mit 3.351,5 T€ (Vj. 2.987,8 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	6.000,00 €	3.000,00 €

### Rückstellungen

Die sich bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus den beiden unterschiedlichen Zinssätzen für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergebende Wertdifferenz beträgt 100.457 €. 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	1.550,0 T€	(1.450,0 T€)
- für ausstehende Rechnungen	480,0 T€	(190,0 T€)
- für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	118,0 T€	(132,0 T€)
- für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	120,0 T€	(120,0 T€)

### Verbindlichkeiten

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

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Geschäftsjahr erhaltene Zuschüsse (21,4 T€) für verschiedene Einrichtungsgegenstände von Gemeinschaftsräumen des Mehrgenerationen-Wohnprojekts Prinz-Eugen-Park wurden in Höhe von 12,9 T€ als Rechnungsabgrenzungsposten passiviert. Die ertragswirksame Auflösung der passivierten Zuschüsse orientiert sich an der Nutzungsdauer der Gegenstände und wurde im Geschäftsjahr in Höhe von 1,3 T€ als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

## 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.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren in Höhe von 393,00 € (Vj. 475,00 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 109.122,00 € (Vj. 106.523,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	5	
Technische Mitarbeiter	2		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	7		13
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

- Finanzielle Verpflichtungen

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 10 und 59 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 34.892 T€ werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

3. Mitglieder des Vorstandes:

Kaufmännischer Vorstand:  
Ulrich Brüggerhoff

Diplom-Ökonom,  
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

Technischer Vorstand:  
Jörg Gröpke

Diplom-Ingenieur (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 01.01.2021	2.354
Zugang 2021	114
Abgang 2021	62
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>2.406</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 214.070,00 € 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 2.854.901,38 € jeweils im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 115.920,00 € gemäß § 40 Abs. 2 in die gesetzliche Rücklage sowie mit Zustimmung des Aufsichtsrates 1.427.000,00 € gemäß § 40 Abs. 4 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	117.539,60 €
Einstellung in Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	1.194.441,78 €
Bilanzgewinn	<u>1.311.981,38 €</u>

8. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid in der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Postbaugenossenschaft, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

München, den 17. 06 2022

Jörg Gröpke  
(Vorstand)

Ulrich Brüggerhoff  
(Vorstand)

# 1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umschreibungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umschreibungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	103.083,01 €	525,06 €	6.757,12 €	- €	- €	- €	96.850,95 €	74.379,58 €	11.145,16 €	6.757,12 €	- €	- €	- €	78.767,62 €	18.083,33 €	28.703,43 €
2. Geleistete Anzahlungen	- €	6.545,00 €	- €	- €	- €	- €	6.545,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6.545,00 €	- €
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>103.083,01 €</b>	<b>7.070,06 €</b>	<b>6.757,12 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>103.396,95 €</b>	<b>74.379,58 €</b>	<b>11.145,16 €</b>	<b>6.757,12 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>78.767,62 €</b>	<b>24.628,33 €</b>	<b>28.703,43 €</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.877.489,52 €	383.550,97 €	- €	778.524,11 €	- €	- €	121.039.564,60 €	35.700.804,18 €	1.605.764,28 €	- €	- €	- €	- €	37.306.568,46 €	83.732.996,14 €	84.176.685,34 €
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.288.088,23 €	- €	- €	42.872,72 €	- €	- €	1.330.960,95 €	581.420,93 €	37.825,02 €	- €	- €	- €	- €	619.245,95 €	711.715,00 €	706.667,30 €
3. Grundstücke ohne Bauten	341.892,40 €	- €	- €	- €	- €	- €	341.892,40 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	341.892,40 €	341.892,40 €	341.892,40 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	26.676,54 €	- €	501,12 €	- €	- €	- €	26.175,42 €	26.676,54 €	- €	501,12 €	- €	- €	- €	26.175,42 €	- €	- €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	680.124,49 €	62.230,79 €	97.775,44 €	1.954,00 €	- €	- €	646.533,84 €	494.951,15 €	58.908,20 €	70.475,65 €	- €	- €	- €	483.383,70 €	163.150,14 €	185.173,34 €
6. Anlagen im Bau	1.304.935,47 €	1.006.192,62 €	- €	- €	821.396,83 €	- €	1.489.731,26 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.489.731,26 €	1.304.935,47 €	1.304.935,47 €
7. Bauvorbereitungskosten	50.000,00 €	100.910,49 €	- €	- €	- €	- €	200.910,49 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	200.910,49 €	50.000,00 €	50.000,00 €
8. Geleistete Anzahlungen	1.954,00 €	1.638,00 €	- €	- €	1.954,00 €	- €	1.638,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.638,00 €	1.954,00 €	1.954,00 €
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>123.671.160,65 €</b>	<b>1.664.522,87 €</b>	<b>98.276,56 €</b>	<b>823.350,83 €</b>	<b>823.350,83 €</b>	<b>- €</b>	<b>126.077.486,94 €</b>	<b>36.863.852,80 €</b>	<b>1.762.487,50 €</b>	<b>78.976,77 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>38.435.373,53 €</b>	<b>86.642.833,43 €</b>	<b>86.767.307,84 €</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>																
1. Sonstige Ausleihungen	402.821,47 €	4.879,24 €	11.336,76 €	- €	- €	- €	396.363,96 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	396.363,96 €	402.821,47 €	402.821,47 €
2. Andere Finanzanlagen	31.922,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	31.922,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	31.922,00 €	31.922,00 €	31.922,00 €
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>434.743,47 €</b>	<b>4.879,24 €</b>	<b>11.336,76 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>428.285,96 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>428.285,96 €</b>	<b>434.743,47 €</b>	<b>434.743,47 €</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>124.108.987,19 €</b>	<b>1.676.472,17 €</b>	<b>116.370,44 €</b>	<b>823.350,83 €</b>	<b>823.350,83 €</b>	<b>- €</b>	<b>126.609.688,86 €</b>	<b>36.878.292,38 €</b>	<b>1.715.642,66 €</b>	<b>77.733,89 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>38.614.141,15 €</b>	<b>87.094.947,71 €</b>	<b>87.230.754,79 €</b>

# 2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2021 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit:	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.806.257,24 € (22.202.218,39 €)	1.547.078,67 € (2.617.522,34 €)	5.586.581,66 € (5.535.246,65 €)	12.672.596,91 € (14.049.449,40 €)	19.612.148,51 € (21.187.318,39 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.275.162,05 € (20.263.238,42 €)	753.006,67 € (718.712,74 €)	2.983.930,88 € (3.615.199,71 €)	15.538.224,50 € (15.929.325,97 €)	19.275.162,05 € (20.263.238,42 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.648.087,54 € (3.453.615,00 €)	3.648.087,54 € (3.453.615,00 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.448,22 € (21.774,22 €)	47.448,22 € (21.774,22 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	544.341,41 € (1.428.525,40 €)	527.083,93 € (1.304.735,38 €)	17.257,48 € (123.790,02 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	48.861,96 € (89.064,13 €)	39.629,43 € (79.279,25 €)		9.232,53 € (9.784,88 €)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>43.370.158,42 €</b> <b>(47.458.435,56 €)</b>	<b>6.562.334,46 €</b> <b>(8.195.638,93 €)</b>	<b>8.587.770,02 €</b> <b>(9.274.236,38 €)</b>	<b>28.220.053,94 €</b> <b>(29.988.560,25 €)</b>	<b>38.887.310,56 €</b> <b>(41.450.556,81 €)</b>	

\* GPR=Grundpfandrecht