



Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG

## Geschäftsbericht

# 2025



# Geschäftsbericht 2025

mit Lagebericht und Jahresabschluss

## Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG (116. Geschäftsjahr)

Arnulfstraße 155  
80634 München

Telefon 089 / 13 0671-30  
E-Mail [post@bptm.de](mailto:post@bptm.de)  
Internet [www.mietwohnen-eg.de](http://www.mietwohnen-eg.de)

### Gründung

am 6. September 1908

### 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:

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

<b>Die Wohnanlagen im Überblick</b>	<b>4</b>
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>9</b>
Grundlagen	<b>9</b>
Wirtschaftsbericht	<b>10</b>
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	<b>19</b>
Risikoberichterstattung	<b>25</b>
<b>Verschmelzung</b>	<b>26</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>30</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>32</b>
Bilanz	<b>32</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>34</b>
Anhang	<b>36</b>



## Oberbayern

### Unsere Wohnanlagen im Überblick

Die meisten unserer Objekte befinden sich in München – einige auch außerhalb in der Region Oberbayern. Eine zeitgemäße Ausstattung, laufende Investitionen zur Instandhaltung und die Modernisierung der Wohnlagen nach aktuellen Standards, wie Wärmedämmung oder auch die Nutzung von Fernwärme, sind für uns dabei selbstverständlich.



## München

### Unsere Wohnanlagen im Überblick

- Objektadressen der Bundespostbeamten
- Objektadressen der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG

## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Manfred Hemesath	Vorsitzender
Janine Klausch	Stellvertretende Vorsitzende
Skadi Huber	Schriftführerin
Kathrin Abele	Mitglied des AR
Dr. Daniel Abitor	Mitglied des AR
Cornelia Schmickal	Mitglied des AR

### Vorstand

Jörg Gröpke	Technische Leitung (bestellt bis 31.12.2026)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt bis 30.06.2029)

## Die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung findet am 09. Juli 2026 statt.





Mit nachhaltiger Wirtschaftlichkeit schaffen wir die Grundlage, unseren Auftrag für unsere Mitglieder auch in Zukunft erfolgreich weiterzuführen.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

## A. Grundlagen des Unternehmens

### I. Geschäftsmodell

Die Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG hat sich seit der Gründung 1908 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.

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

Aktuell bewirtschaftet die Baugenossenschaft einen eigenen Bestand von 2.042 Wohnungen in Oberbayern. Der Kernstandort mit rd. 1.800 Wohnungen ist der Ballungsraum München.

Die Genossenschaft ist unter der Registernummer GnR 2215 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Die PBG Handwerker GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft, die 2022 gegründet wurde. Sie sichert uns einen strategischen Vorteil bei den immer knapper werdenden Handwerkerkapazitäten. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 vorwiegend für die Postbaugenossenschaft in den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Malerarbeiten eine Vielzahl von Instandhaltungsaufträgen erfolgreich umgesetzt. Weiterhin gehört das Erbringen von Hausmeisterleistungen zum Aufgabenspektrum der PBG Handwerker GmbH.

Die genossenschaftliche Idee einer Selbsthilfeeinrichtung zur nachhaltigen Versorgung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum – speziell im Ballungszentrum München, und 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 EU und 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. Unsere Kernaufgabe bleibt dabei **gutes und sicheres Wohnen** für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Allgemeine Entwicklung

Die zunehmenden weltweiten geopolitischen Spannungen haben in den letzten Jahren zu einem starken Anstieg der Energiepreise, gestiegenen Zinsen und stark steigenden Baukosten geführt. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war deshalb im Jahr 2025 weiterhin sehr verhalten und durch Unsicherheit sowie Zurückhaltung bei Konsum- und Investitionsentscheidungen geprägt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland im Jahr 2025 erstmals wieder - nach zwei Jahren mit einer schrumpfenden Entwicklung - um 0,3 % (preis- und kalenderbereinigt) gestiegen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich die verhaltene Konjunktur in 2025 weiter negativ auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 % gestiegen.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Januar 2026 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 2025 – im Vergleich zu 2024 – preisbereinigt um 0,9 % gestiegen. Somit hat die konjunkturelle Entwicklung in 2025 zu keinen Einbußen bei der Kaufkraft der privaten Haushalte geführt.

Die privaten Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2025 um 1,4 % gestiegen, die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 % (jeweils preisbereinigt). Damit haben die staatlichen und privaten Konsumausgaben die Konjunktur gestützt.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2025 mit 2,4 % stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Damit sind die Investitionen in den Wohnungsbau innerhalb der vergangenen 6 Jahren um 20 % zurückgegangen.

Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite haben sich nach dem rasanten Anstieg in 2022 auf einem deutlich höheren Niveau als zuvor stabilisiert.

#### Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der Mietwohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Gemäß dem Wohnungsmarktbarometer 2025 der Landeshauptstadt München sind die Wiedervermietungsmieten für unmöblierte Wohnungen im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 % gestiegen und betragen durchschnittlich 22,52 €/m<sup>2</sup>.

Nach Angaben der Landeshauptstadt München wohnen 75 % der Münchner zur Miete, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 39,5 m<sup>2</sup> pro Kopf (Stand 2022; Quelle: Bericht zur Wohnungssituation in München 2022 – 2023).

Um die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern, wurden 2025 in München vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Baugenehmigungen für 6.146 (nach rd. 8.300 im Vj) neue Wohneinheiten erteilt. Fertiggestellt wurden 2025 in München 4.348 Wohnungen nach rd. 6.500 im Vorjahr. Damit zeigt sich in München weiterhin ein sinkender Trend (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2025 der Landeshauptstadt München). In München wäre nach der Berechnung des Pestel-Instituts im aktuellen Wohnungsbaumonitor der Neubau von rund 11.900 Wohnungen pro Jahr bis 2028 notwendig, um das bestehende Defizit auf dem Wohnungsmarkt abzubauen.

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 aufgrund des anhaltenden Zuzugs 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

Die gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik war im Jahr 2025 nach wie vor von konjunkturellen und strukturellen Belastungen, insbesondere durch eine sinkende industrielle Produktion, steigende Baukosten und unsichere Erwartungen geprägt.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen der letzten Jahre hat sich der Geschäftsverlauf der Genossenschaft stabil und planmäßig entwickelt.

#### Vermietung

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren im Geschäftsjahr 2025 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die Planung und Umsetzung von Neubaumaßnahmen sowie die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.

Der zum 31.12.2025 bewirtschaftete Bestand der Postbaugenossenschaft umfasst 2.042 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 129.200 m<sup>2</sup>.

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. Die aktuelle Mietpreisfestsetzung wird von den zu erwartenden Sanierungskosten aufgrund der von der Bundesregierung bis 2045 geforderten Klima-Neutralität des gesamten Wohnungsbestandes maßgeblich beeinflusst.

#### Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2025

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Baugenossenschaft insgesamt 14,4 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nach 14,2 Mio. € im Jahr 2024) investiert. Darin enthalten sind 7,7 Mio. € für Dachgeschossausbaumaßnahmen. Die hohen Investitionen sind das Ergebnis der mittel- bis langfristigen Strategie, die gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt wurde.

So bildete die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen neben der umfassenden Sanierung von rd. 100 Wohnungen – vorwiegend bei Mieterwechsel – und den rund 2.200 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2025 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

#### Das Modernisierungsprogramm 2025 beinhaltet neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen folgende Größere:

- Wohnraummehrung und energetische Sanierung Renatablock: Forstsetzung der in 2024 begonnenen Erneuerung des Dachstuhls und Ausbau der Dachgeschosse
- Abschluss des Ausbaus einer Wohnung und Erneuerung des Dachstuhls im Birkerblock (Haus Weiglstraße 15)
- Ausbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss der Wohnanlage in der Max-Josef-Str. 8 in Tegernsee

### Neubau Kreativquartier

Die Postbaugenossenschaft baut auf einem Grundstück auf dem Gelände zwischen Dachauer-, Loth- und Schwere-Reiter-Straße zwei Gebäude mit zusammen 56 Wohnungen, einem Gästeappartement und mehreren Gemeinschaftsräumen. Baubeginn war im Oktober 2023. Der Neubau wurde im Oktober 2025 bezugsfertig und die ersten Bewohnerinnen und Bewohner konnten ab November 2025 ihre Wohnungen beziehen. Der Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt mit der Anlage der Außenanlagen im zweiten Quartal 2026. Das zusammen mit den anderen Bauherren gemeinsam zu errichtende Wegekreuz kann erst nach Fertigstellung aller Nachbargebäude erfolgen.

### Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die Neuvaluierungen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sowie durch die planmäßigen Tilgungen geprägt.

### Maßnahmen zur CO2-Reduzierung und Klimapfad

Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wurde ein Klimapfad zur nachhaltigen Sanierung der Immobilien erstellt. Ziel ist es, den Gebäudebestand schrittweise energetisch zu modernisieren und langfristig klimafreundlich auszurichten. Hierzu zählen insbesondere die Umstellung bestehender Heizungsformen auf zukünftige Systeme, die energetische Sanierung der Gebäudehüllen durch Dämmmaßnahmen sowie die Sanierung von Dächern und Fenstern.

Ergänzend wurde im Zuge der langfristigen Bestandsstrategie beschlossen, für einige kleine Objekte im Streubesitz bis 2045 Lösungen zu suchen, um eine sozialverträgliche Bestandsoptimierung umsetzen zu können. Dadurch sollen Verwaltungs-, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten nachhaltig reduziert sowie die wirtschaftliche und organisatorische Konzentration auf den Kernbestand gestärkt werden.

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 Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, nach dem Kapitalbereich und dem sonstigen Bereich, so ergibt sich folgendes Bild:

Ertragslage in T€	31.12.2025	31.12.2024
Betriebsergebnis (Bewirtschaftungstätigkeit)	560,1	1.535,8
Kapitaldisposition	5,8	5,3
Sonstiger Bereich	66,9	63,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>632,8</b>	<b>1.604,7</b>

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahr 2025 um 0,2 Mio. € erhöht. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2025 bei 17,0 Mio. €. Den gestiegenen Mieterträgen stehen leicht gesunkene Erlöse aus den Nebenkostenabrechnungen gegenüber.

Das Betriebsergebnis wird auf der Aufwandsseite maßgeblich durch die Instandhaltungskosten bestimmt. Diese betragen im Jahr 2025 5,6 Mio. € und sind damit nahezu unverändert zum Vorjahr. Zudem wurden durchgeführte Maßnahmen für die energetische Sanierung in Höhe von 1,1 Mio. € aktiviert. Der gestiegene Zinsaufwand, erhöhte Abschreibungen sowie die höheren, nichtabrechenbaren Betriebskosten haben maßgeblich zum Rückgang des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit beigetragen.

Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand, haben sich die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Jahr 2025 auf rd. 49 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, nach rd. 77 € in 2024, vermindert. Die Investitionen liegen trotz des Rückgangs nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau und 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.

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. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der enormen Investitionen, die für die CO<sub>2</sub>-Neutralität des Gebäudebestands in den nächsten Jahren aufgewandt werden müssen.



## 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.

### Entwicklung im Geschäftsjahr 2025

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen zwei Kreditlinien von insgesamt 15,0 Mio. € zur Verfügung. Zum 31.12.2025 waren diese in voller Höhe in Anspruch genommen. Für 2026 ist eine Umschuldung auf langfristige Darlehen vorgesehen.

Für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten im Berichtsjahr Neuvaluierung von langfristigen Fremdfinanzierungsmitteln von insgesamt 13,3 Mio. €.

Die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2025 betrug 2,4 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,4 Mio. € in 2025 erhöht. Ursächlich sind vor allem die Auswirkungen der Neuvaluierungen im Jahr 2025 sowie die ganzjährige Auswirkung der Neuvaluierungen aus 2024.

Das Refinanzierungsrisiko des gesamten Darlehensbestands ist aufgrund der langfristigen Zinsbindungsvereinbarungen nahezu ausgeschlossen.

Der Zinsaufwand für die Bewertung der langfristigen Verpflichtungen aus Betriebsrentenansprüchen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

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

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 27,3 % in 2024 auf 30,2 % in 2025 vor allem durch die Auswirkungen der Neuvaluierungen erhöht.

Der Cashflow (berechnet nach Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)) belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 3,0 Mio. € (in 2024 3,4 Mio. €). Die Verminderung ist in erster Linie auf die gestiegenen nicht abrechenbaren Betriebskosten sowie auf die höheren Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Liquiditätsausstattung unter Berücksichtigung der eingeräumten Kreditlinien, die bestehenden Beleihungsreserven und vor allem der jährliche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stellen auch für die kommenden Geschäftsjahre die Zahlungsfähigkeit für die geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sicher. Dabei ist die Höhe der erzielbaren Mieterlöse von besonderer Bedeutung, um den Herausforderungen der Folgejahre gerecht werden zu können.



## 3. Vermögenslage

Die Vermögenslage war im Geschäftsjahr 2025 – unverändert zu den Vorjahren – von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung sowie der Neubau- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich vor allem aufgrund der Zugänge durch die angefallenen Planungs- und Baukosten für den Neubau im Kreativquartier (8,4 Mio. €) und für die Sanierungs- und Dachgeschossausbaumaßnahme im Renatablock (8,5 Mio. €) erhöht. Den Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2025 durch den Jahresüberschuss und gestiegene Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich jedoch von 43,5 % zum Bilanzstichtag 2024 auf 38,5 % zum 31.12.2025 vermindert. Ursächlich hierfür ist der überproportionale Anstieg der Fremdmittel durch die Darlehensvaluierungen in 2025. Die Eigenkapitalquote ist trotz des Rückgangs branchenüblich und bietet weiterhin eine hohe Sicherheit für weitere Investitionen.

Der Anstieg der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel um 17,7 Mio. € beruht auf den Neuvaluierungen in Höhe von 13,3 Mio. € sowie der Inanspruchnahme der Kreditlinien mit 4,4 Mio. €, denen planmäßige Darlehensstilgungen in Höhe von 2,4 Mio. € im Geschäftsjahr gegenüberstehen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich vor allem durch die gestiegenen liquiden Mittel sowie unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Nebenkosten) erhöht. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals wirken sich im Wesentlichen höhere erhaltene Anzahlungen für Nebenkosten sowie der stichtagsbedingte Rückgang der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit den laufenden Neubau- und Sanierungsmaßnahmen aus.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	125.010,9	95,4	109.906,3	96,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	6.080,1	4,6	4.488,8	3,9
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>131.091,0</b>	<b>100,0</b>	<b>114.395,1</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	50.527,5	38,5	49.786,8	43,5
Langfristiges Fremdkapital	70.389,8	53,7	55.018,1	48,1
Kurzfristiges Fremdkapital	10.173,7	7,8	9.590,2	8,4
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>131.091,0</b>	<b>100,0</b>	<b>114.395,1</b>	<b>100,0</b>

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 4,1 Mio. € vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die bestehenden 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 trotz der hohen Investitionen im Berichtsjahr 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 Umsatzerlöse haben sich planmäßig von 16,8 Mio. € in 2024 auf 17,0 Mio. € in 2025 erhöht.

Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die höheren nicht abrechenbaren Betriebskosten (im Zusammenhang mit dem Neubau vor Bezug der Wohnungen) und gestiegene Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Im Jahr 2025 ist die Eigenkapitalrentabilität mit 1,2 % nach 3,2 % in 2024 zurückgegangen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

	Prognosewert 2026	Ist-Wert 2025	Prognosewert 2025	Vorjahreswert 2024
Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (aufwandswirksam)	6,0 – 6,7 Mio. €	5,5 Mio. €	4,6 – 5,2 Mio. €	5,5 Mio. €
Umsatzerlöse	18,2 Mio. €	17,0 Mio. €	17,2 Mio. €	16,8 Mio. €
Jahresergebnis	- 0,7 – 0,1 Mio. €	0,6 Mio. €	1,2 – 1,9 Mio. €	1,6 Mio. €
EK-Rendite	- 1,4 – 0,1 %	1,2 %	2 – 4 %	3,2 %
Kapitaldienstdeckung	32 %	30,2 %	29 %	27,3 %

Die Abweichung des Ist-Werts für 2025 des Jahresergebnisses vom Prognosewert resultiert vor allem aus höheren Kosten als prognostiziert in den Bereichen Instandhaltung, Betriebs- und Heizkosten (nicht abrechenbar) und Zinsaufwand. Entsprechend geringer ist dadurch auch die Eigenkapitalrendite ausgefallen.

### 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, die Möglichkeit für mobiles Arbeiten sowie flexible Teilzeitvereinbarungen erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

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. Die im Berichtsjahr turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Kathrin Abele und Cornelia Schmickal wurden für die Amtsperiode bis 2028 wiedergewählt.

Im Vorstand ergaben sich im Jahr 2025 keine Veränderungen.

# NACHHALTIGES WOHNEN FÜR HEUTE UND MORGEN.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

#### Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft waren im Geschäftsjahr 2025 weiterhin herausfordernd. Insbesondere gestiegene Bau- und Instandhaltungskosten, regulatorische Anforderungen im Bereich Energieeffizienz sowie das weiterhin erhöhte Zinsniveau beeinflussten die Branche maßgeblich. Zwar zeigten sich im Jahresverlauf erste Zinssenkungen und eine leichte Stabilisierung der Finanzierungskonditionen, das Zinsniveau verblieb jedoch insgesamt auf einem vergleichsweise hohen Stand.

Zudem standen die nachhaltige Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die Umsetzung energetischer Maßnahmen weiterhin im Fokus der Wohnungswirtschaft. Förderprogramme für energetische Sanierungen und Heizungsmodernisierungen wurden fortlaufend angepasst, wodurch Investitionsentscheidungen teilweise erschwert wurden. Gleichzeitig blieb die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in Ballungsräumen, unverändert hoch.

#### Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Eine Prognose der empirica AG (Wohnungsmarktbericht 2026) zeigt für den Zeitraum 2025-2032 bundesweit eine jährliche Neubaunachfrage von rd. 225.000 Wohnungen. Ab Mitte der 2030er Jahre steigt der Bedarf auf jährlich rund 258.000 bis 269.000 Einheiten. Auch bei einem Rückgang der Bevölkerung steigt die Neubaunachfrage in den 2030er Jahren wieder leicht an. Dies ist auf eine wachsende qualitative Zusatznachfrage (z.B. neues altersgerechtes Wohnen), aber auch auf regionale Unterschiede bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie auf Veränderungen der demografischen Struktur zurückzuführen.

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 2044 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom April 2026 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. Für die Genossenschaft sind deshalb die beschriebene Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Neubau – und Modernisierungsstrategie fortzufahren.

#### 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 2026 beinhaltet insbesondere im Renatablock die Fortsetzung des in 2024 begonnenen Ausbaus der Dachgeschosse und der Erneuerung des Dachstuhls.

Weiterhin erfolgt in Starnberg die energetische Sanierung des Objekts im Riedener Weg. Dabei wird zur Versorgung der Wohnanlage mit Wärme und Warmwasser die bestehende Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2026 umfasst ein Volumen von rd. 12,0 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt mit Fremdmitteln in Höhe von rd. 7,0 Mio. € und restlich mit Eigenmitteln.

Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinstraße) wird die in den Vorjahren erstellte Planung für den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse weiterverfolgt. Die dazu notwendige Baugenehmigung liegt inzwischen vor.

### Erwartetes Ergebnis

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – ein Jahresergebnis zwischen - 0,7 Mio. € und + 0,1 Mio. €.

Die Eigenkapitalrendite wird dementsprechend zwischen - 1 % und 0 % liegen.

Unter den genannten Planungsprämissen wird die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) in 2026 bei rund 32 % liegen und damit trotz der hohen Modernisierungsaufwendungen weiterhin Potenzial für zukünftige Investitionen bieten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 18,2 Mio. € für 2026 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

Die aktuellen geopolitischen Risiken und die bereits eingetretenen deutlichen Preiserhöhungen bei fossilen Energieträgern werden maßgebliche wirtschaftliche und soziale Folgen verursachen. Es ist deshalb mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir zusammengefasst folgende Entwicklung:

	Prognosewert 2026	Ist-Wert 2025
Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (aufwandswirksam)	6,0 – 6,7 Mio. €	5,5 Mio. €
Umsatzerlöse	18,2 Mio. €	17,0 Mio. €
Jahresergebnis	- 0,7 – + 0,1 Mio. €	0,6 Mio. €
EK-Rendite	- 1 – 0 %	1,2 %
Kapitaldienstdeckung	32 %	30,2 %



## 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 Genossenschaft 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.

Die Herausforderungen des demografischen Wandels und der stetig steigenden energetischen Anforderungen werden regelmäßig 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 kontinuierlich angepasst.

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.) im Jahr 2026 in Deutschland um 0,8 % steigen. Der Energiepreisanstieg infolge der geopolitischen Entwicklungen belastet die wirtschaftliche Erholung spürbar. Gleichzeitig wirkten die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen stabilisierend auf die Binnenwirtschaft und verhinderten eine deutlich stärkere Abschwächung der Konjunktur.

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit geht zudem für 2026 von einer weiterhin ansteigenden Arbeitslosenquote auf 6,4 % aus. Für Bayern wird mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 4,1 % gerechnet.



## Risikobericht

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 2025 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.

Die für 2026 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 2024 bis 2044 die Einwohnerzahl Münchens um 4,7 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um 3,2 % 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.

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 6 und 77 Jahren) konsequent fortzusetzen. Allerdings werden derzeit vom Erbbaurechtsgeber keine Wohnungsbaugrundstücke verkauft.

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 derzeit nicht erkennbar.

Der seit 2024 faktisch bestehende Förderstopp für die Einkommensorientierte Förderung durch das Land Bayern sowie die in den letzten Jahren sehr deutlich angestiegenen Kreditzinsen haben einen großen Einfluss auf die Planbarkeit und Wirtschaftlichkeit weiterer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Entwicklungen werden deshalb zu spürbaren Folgen für die anstehenden Investitionsentscheidungen führen. Nennenswerte Auswirkungen auf das zu erwartende Jahresergebnis 2026 sind wegen der abgeschlossenen, langfristigen Verträge und der Förderzusagen dagegen nicht zu befürchten.

Die Informationstechnologie hat einen zunehmenden Einfluss auf das Ergebnis und die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft. Den durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz deutlich steigenden Risiken aus Schadsoftware, Bedrohungen und 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 in den letzten Jahren bereits sehr stark angestiegenen 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 genannten Entwicklungen werden zu einem weiteren deutlichen Anstieg der Preise im Bau- und Handwerkssektor führen.

Die aktuellen und zukünftigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes/Gebäudemodernisierungsgesetzes 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 Forderungen nach einer weiteren Begrenzung der Mieten, in Kombination mit den zu erwartenden deutlich steigenden Anforderungen zur Einhaltung der Klimaschutzziele sowie die Auswirkungen der aktuellen geopolitischen Spannungen 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 des genossenschaftlichen Wohnens für die Mitglieder weiter erhöhen. Dazu zählen wir nicht nur bezahlbare 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 der Neubauten im Prinz-Eugen-Park und im Kreativquartier hervorzuheben, die das genossenschaftliche Miteinander stärken.

Seit dem 1. Januar 2026 hat die Genossenschaft die Geschäftsbetreuung für die Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG übernommen. Damit wird unsere Geschäftstätigkeit um die Verwaltung der 237 Wohnungen dieser Genossenschaft erweitert. Im Geschäftsjahr 2026 ist darüber hinaus die Verschmelzung der beiden Genossenschaften geplant. Darin sehen wir die Chance, den Wohnungsbestand für die Mitglieder beider Genossenschaften zu erweitern und Synergieeffekte sowie bessere Konditionen beim Einkauf von Fremdleistungen (insbesondere in den Bereichen Instandhaltung und Betriebs-/Heizkosten) zu erzielen.

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 vor allem im Bereich Energie umgesetzt werden.

Derzeit wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von weiteren Wohnanlagen der Baugenossenschaft geprüft. Den Bewohnenden dieser Objekte wird nach der Errichtung der Photovoltaikanlagen von der Isarwatt eG ein nachhaltiges und preislich attraktives Mieterstrommodell für den lokal erzeugten Strom angeboten. Zudem wird auch die Errichtung von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge untersucht. Ziel ist es, zukünftig auch eine individuelle Ausstattung von Tiefgaragenstellplätzen und/oder gemeinschaftlich genutzte Ladesäulen anbieten zu können.

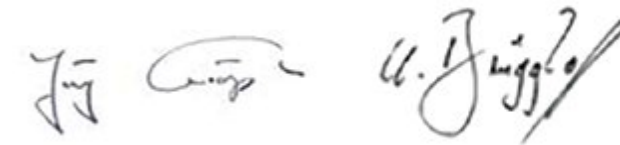
### D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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.

München, den 06. Mai 2026



**Jörg Gröpke**  
(Vorstand)

**Ulrich Brüggerhoff**  
(Vorstand)





**AUS ZWEI WIRD EINS – FÜR  
EIN STARKES MITEINANDER.**

## Verschmelzung 2026

### Zwei Genossenschaften werden eins.

Im Geschäftsjahr 2026 stellen die Mitglieder beider Genossenschaften die Weichen für die Zukunft: Die Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG und die Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG führen ihre Wege zusammen. Aus zwei Genossenschaften mit gemeinsamer Wurzel im Postwesen soll eine starke Gemeinschaft unter dem Dach der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG werden.

Beide Genossenschaften verbindet seit jeher das gleiche Ziel: guten und bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen – getragen von den genossenschaftlichen Werten der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Verschmelzung bündelt diese Kräfte, sichert die wirtschaftliche Stabilität beider Häuser und schafft die Grundlage, um auch in einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt verlässlich für unsere Mitglieder da zu sein.

Für die Baugenossenschaft der Bundespostbeamten sichert die Aufnahme eine langfristig tragfähige wirtschaftliche und personelle Perspektive. Für die Postbaugenossenschaft München und Oberbayern bedeutet sie einen gewachsenen Wohnungsbestand, ein breiteres Mitgliederfundament und mehr Spielraum für Investitionen, Modernisierungen und den verantwortungsvollen Umgang mit den bestehenden Erbbaugrundstücken. Gemeinsam können Anliegen schneller bearbeitet, Wohnanlagen besser betreut und Vertretungen zuverlässiger sichergestellt werden.



Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG



PostBG München eG

- **Aufnehmende Genossenschaft:** Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG
- **Übertragende Genossenschaft:** Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG
- **Mitgliederversammlungen:** 3. Juli 2026 (Bundespostbeamten) und 9. Juli 2026 (Postbau München und Oberbayern)
- **Verschmelzungstichtag:** rückwirkend zum 1. Januar 2026
- **Prüfungsverband:** VdW Bayern
- **Künftige Geschäftsstelle:** Arnulfstraße 155, 80634 München

## Was sich ändert. Was bleibt.

Eine Verschmelzung wirft Fragen auf – vor allem die wichtigste: Was bedeutet das konkret für mich? Die Antwort ist beruhigend: Im Alltag bleibt für unsere Mitglieder und Mieterinnen und Mieter das Entscheidende unverändert. Was sich verändert, sind die Möglichkeiten, die wir gemeinsam haben.

### Was wir gewinnen:

#### Größeres Wohnungsangebot.

Der gemeinsame Bestand bietet mehr Auswahl beim Wohnungswechsel, erweiterte Möglichkeiten für Familienangehörige und bessere Chancen für altersgerechtes Wohnen.

#### Stärkere wirtschaftliche Basis.

Mehr Stabilität, bessere Finanzierungsbedingungen und damit größerer Handlungsspielraum für Investitionen, Modernisierungen und den langfristigen Erhalt der Substanz – einschließlich eines flexibleren Umgangs mit unseren Erbbaugrundstücken.

#### Bewährter Service mit mehr Kapazität.

Durch die Zusammenführung der Teams bündeln wir Fachwissen und personelle Ressourcen. Anliegen werden schneller bearbeitet, Wohnanlagen aufmerksamer betreut, Vertretungen zuverlässiger sichergestellt.

### Was unverändert bleibt:

- Mietverträge gelten in vollem Umfang weiter – eine neue Unterschrift ist nicht erforderlich.
- Wohnung und Wohnumfeld bleiben wie gewohnt.
- Das lebenslange genossenschaftliche Wohnrecht bleibt vollständig erhalten.
- Die Verschmelzung ist kein Grund für eine Mieterhöhung; künftige Anpassungen richten sich wie bisher nach Gesetz und Satzung.
- Bewährte Serviceleistungen und Ansprechpartner vor Ort bleiben verlässlich.
- Das genossenschaftliche Prinzip „Ein Mitglied – eine Stimme“ gilt weiter.

Eine Verschmelzung nach dem Umwandlungsgesetz erfolgt durch Gesamtrechtsnachfolge: Alle Rechte, Pflichten und Verträge gehen kraft Gesetz auf die aufnehmende Genossenschaft über. Mitglieder müssen nichts unterschreiben, nichts beantragen, nichts ändern. Die Mitgliedschaft und die Geschäftsguthaben bleiben unverändert bestehen.

## Aus Tradition gemeinsam in die Zukunft.

Beide Genossenschaften wurden gegründet, um Postbediensteten guten und bezahlbaren Wohnraum in München zu sichern. Was vor über einem Jahrhundert als Antwort auf akute Wohnungsnot begann, ist heute gelebte Verantwortung für mehrere Tausend Menschen in der Stadt.

#### Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG

Gegründet am 6. September 1908 im Saal des Münchner Restaurants „Kollergarten“ von 121 Postbediensteten, die sich gegen die Wohnungsnot ihrer Zeit selbst organisierten. In über 115 Jahren sind daraus rund 2.000 Mietwohnungen, diverse Gewerbeobjekte und ein Mitgliederkreis von mehr als 2.400 Genossinnen und Genossen geworden. Architektonisch hat die Genossenschaft Maßstäbe gesetzt: von der unter Robert Vorhoelzer ab 1928 errichteten „Postversuchssiedlung“ zwischen Arnulf-, Burghausener-, Richel- und Schäringerstraße – einem Meilenstein des Neuen Bauens in Bayern – über die Anlagen am Harras in der Formensprache der klassischen Moderne bis zu den Neubauten im Prinz-Eugen-Park und im Kreativquartier.

#### Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG

Gegründet am 23. Januar 1930, mit Sitz in der Canalettostraße 27. Mit 237 Wohneinheiten in den Stadtteilen Nymphenburg, Gern, Neuhausen und Isarvorstadt ist sie eine kleinere, regional fest verankerte Wohnungsbaugenossenschaft mit langjährig gewachsenem Mitglieder Stamm.

### Der Weg zur Verschmelzung

**Vorbereitung** – Vorstände und Aufsichtsräte beider Genossenschaften erarbeiten Verschmelzungsvertrag und Verschmelzungsbericht.

**Prüfung** – Der Prüfungsverband VdW Bayern begutachtet, ob die Verschmelzung mit den Belangen von Mitgliedern und Gläubigern vereinbar ist.

**Beschluss** – Die Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften stimmen ab; erforderlich ist eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen.

**Registereintragung** – Mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister wird die Verschmelzung rechtlich wirksam.

**Umsetzung** – Verwaltung, Daten und Abläufe werden Schritt für Schritt zusammengeführt.

Unter dem gemeinsamen Dach der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG führen wir fort, was beide Genossenschaften stark gemacht hat: bezahlbares Wohnen, lebenslange Sicherheit und gelebte Genossenschaft – heute wie morgen.

# Bericht des Aufsichtsrats

## Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025

### Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie in drei separaten Sitzungen über den Geschäftsverlauf beraten 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 in den Vorjahren auf der Risikoberichterstattung über die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie die aktuelle wirtschaftliche Lage in Deutschland auf die Postbaugenossenschaft. Beispielhaft seien hier der Fachkräftemangel, die Energiepreise und die Materialkosten genannt.

Wesentliche Inhalte der Beratungen des Aufsichtsrates waren das Neubau- und Modernisierungsprogramm, die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Geschäftsbericht, Investitionsentscheidungen, die Entwicklung der PBG Handwerker GmbH sowie das Ergebnis der genossenschaftlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG. Ein weiterer Schwerpunkt der Beratungen lag in der geplanten Verschmelzung mit der Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG. Hierzu fanden intensive Gespräche mit den jeweiligen Organen beider Genossenschaften sowie dem gesetzlichen Prüfungsverband statt.

### Noch einen kurzen Blick auf unsere zwei größten laufenden Projekte:

Unser größtes Bauvorhaben „Kreativquartier“ ist mittlerweile fertig gestellt und komplett bezogen.

Die umfangreichen und anspruchsvollen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Renatablock verlaufen nach wie vor planmäßig. Der Bezug der fertig gestellten Wohnungen ist dem Baufortschritt entsprechend angelaufen. Die Baumaßnahme wird 2026 vollständig abgeschlossen.

### Folgende Schwerpunkte bildeten die Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates:

- Prüfung und Vergabe von Nachträgen am Beispiel der Baumeisterarbeiten
- Modernisierungsumlage / Mieterhöhung im Renatablock
- Vermietung von Wohnungen mit Belegungsbindung

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 27. April bis 16. Juni 2026 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 2025 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 2025

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 20. Mai 2026 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Mitgliederversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 17. Juni 2026

**Manfred Hemesath**  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr 2025 in €		Geschäftsjahr 2024 in €		
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		566,21		905,93	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		106.952.696,13		80.796.544,99	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten		558.614,84		595.151,23	
Grundstücke ohne Bauten		341.892,40		341.892,40	
Betriebs- und Geschäftsausstattung		60.404,66		72.818,20	
Anlagen im Bau		13.642.423,04		24.669.406,81	
Bauvorbereitungskosten		369.732,88	121.925.763,95	402.089,64	106.877.903,27
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen		250.000,00		250.000,00	
Sonstige Ausleihungen		396.577,42		329.003,75	
Andere Finanzanlagen		76.922,00	723.499,42	56.922,00	635.925,75
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		122.649.829,58		107.514.734,95	
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
Unfertige Leistungen		4.316.079,28		3.954.741,41	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
Forderungen aus Vermietung		115.372,45		89.492,41	
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		49.840,95		59.477,98	
Sonstige Vermögensgegenstände		82.016,37	247.229,77	193.306,14	342.276,53
<b>Flüssige Mittel</b>					
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.516.721,23		191.353,29	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.361.185,20		2.392.030,51	
<b>Bilanzsumme</b>		131.091.045,06		114.395.136,69	
Treuhandvermögen/Mietkautionen		54.729,78		56.853,40	

Passivseite	Geschäftsjahr 2025 in €		Geschäftsjahr 2024 in €		
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Geschäftsguthaben</b>					
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		68.670,00		88.200,00	
der verbleibenden Mitglieder		3.863.616,00		3.596.882,16	
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.890,00	3.934.176,00	1.890,00	3.686.972,16
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.254,00 €				(2.937,84)	
<b>Kapitalrücklage</b>		134.633,83		130.353,83	
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage		1.967.185,00		1.932.185,00	
Bauerneuerungsrücklage		516.091,36		516.091,36	
Andere Ergebnisrücklagen		43.771.587,39	46.254.863,75	42.755.058,55	45.203.334,91
davon aus Jahresüberschuss/Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 766.528,84 €				(1.228.600,37)	
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 €				(500.000,00)	
<b>Bilanzgewinn</b>		347.830,51		904.719,33	
<b>Eigenkapital gesamt</b>		50.671.504,09		49.925.380,23	
<b>Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für Pensionen		1.725.657,00		1.673.675,00	
Sonstige Rückstellungen		2.832.932,84	4.558.589,84	3.122.062,00	4.795.737,00
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.511.104,30		36.349.792,07	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		19.421.593,34		17.224.109,91	
Erhaltene Anzahlungen		5.049.724,74		4.435.809,33	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung		160.060,74		38.817,11	
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.514.743,37		1.477.926,40	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		73.795,45		70.440,68	
Sonstige Verbindlichkeiten		77.375,04	75.808.396,98	36.992,95	59.633.888,45
davon aus Steuern: 49.454,54 €				(18.975,37)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.119,07 €				(4.569,38)	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		52.554,15		40.131,01	
<b>Bilanzsumme</b>		131.091.045,06		114.395.136,69	
Treuhandverbindlichkeiten/Mietkautionen		54.729,78		56.853,40	

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr 2025 in €		Geschäftsjahr 2024 in €	
Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.007.067,61		16.798.960,36	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	942,47	17.008.010,08	1.024,63	16.799.984,99
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		361.337,87		178.622,83
Sonstige betriebliche Erträge		515.106,21		426.615,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	10.909.464,86		10.441.234,32	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.601,17	10.911.066,03	1.006,16	10.442.240,48
<b>Rohergebnis</b>		6.973.388,13		6.962.982,90
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.483.637,37		1.380.942,66	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	408.656,05	1.892.293,42	297.878,52	1.678.821,18
davon für Altersversorgung: 146.595,49 €				(77.583,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		2.131.972,23		1.714.666,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen		713.370,10		745.464,43
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.688,90		4.922,68	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.185,11	37.874,01	17.719,08	22.641,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.638.829,54		1.233.473,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-		-
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		634.796,85		1.613.199,30
Sonstige Steuern		1.966,34		8.479,97
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		632.830,51		1.604.719,33
Einstellungen/Entnahmen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		285.000,00		700.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		347.830,51		904.719,33



Als Genossenschaft denken wir in Jahrzehnten, nicht in Quartalen – zum Wohl unserer Mitglieder und unserer Stadt.



### 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 Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

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.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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.



Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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.

Als Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 2025 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 2,06 %. Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,0 %, Rentensteigerungen von jährlich 3,0 % 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. beigefügt.

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten mit 4.316,1 T€ (Vj. 3.954,7 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.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Im Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum Stichtag die vorausbezahlten kapitalisierten Erbbauzinsen, für das im vorigen Geschäftsjahr im Erbbaurecht erworbene Grundstück in der Fritz-Schuster-Straße 13/ Frei-Otto-Straße 15 (Wohnungsbauprojekt Kreativquartier) in Höhe von 2.361,1 T€ enthalten. Die Auflösung erfolgt linear über die Laufzeit des Erbbaurechtes von 80 Jahren. Im Geschäftsjahr wurden 30,5 T€ aufgelöst und als Erbbauzinsaufwand ausgewiesen.

### Rückstellungen

Die sich bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus den beiden unterschiedlichen Zinssätzen für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergebende Wertdifferenz beträgt -30.105 €. 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	2.160,0 T€	(2.100,0 T€)
für ausstehende Rechnungen	199,0 T€	(470,0 T€)
für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)	95,0 T€	(87,0 T€)
für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird	120,0 T€	(200,0 T€)
für intern erstellte Nebenkostenabrechnungen	102,0 T€	(102,0 T€)

## Verbindlichkeiten

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

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Geschäftsjahr 2021 erhaltene Zuschüsse (21,4 T€) für verschiedene Einrichtungsgegenstände von Gemeinschaftsräumen des Mehrgenerationen-Wohnprojekts Prinz-Eugen-Park sind mit einem Restbetrag in Höhe von 6,3 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 32.035,11 € (Vj. 17.632,00 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 31.618,03 € (Vj. 30.005,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## E. Sonstige Angaben

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 32.035,11 € (Vj. 17.632,00 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 31.618,03 € (Vj. 30.005,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringf. Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	6	
Technische Mitarbeiter	3		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	3	0	10
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

2. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin die PBG Handwerker GmbH, mit Sitz in Arnulfstraße 111, 80634 München.

Das Stammkapital in Höhe von 250.000,00 € ist vollständig einbezahlt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 liegt noch nicht vor. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31.12.2024 144.954,77 €. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 39.725,32 €.

### 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 6 und 77 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 28.556,3 T€ werden in vollem Umfang durch entsprechende Mieterträge gedeckt.

Zum Bilanzstichtag sind von der Postbaugenossenschaft (Planungs-)Leistungen für Neubau- und Dachgeschossausbaumaßnahmen in Höhe von insgesamt 52.268,9 T€ vergeben worden, von denen 44.356,6 T€ erbracht und abgerechnet sind. Somit sind Leistungen im Umfang von 7.912,3 T€ zum Bilanzstichtag noch offen.

### 4. Mitglieder des Vorstandes:

#### Kaufmännischer Vorstand:

Ulrich Brüggerhoff  
Diplom-Ökonom,  
Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)

#### Technischer Vorstand:

Jörg Gröpke  
Diplom-Ingenieur (FH)

### 5. 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

### 6. Mitgliederbewegungen:

<b>Bestand 01.01.2025</b>	<b>2.438</b>
Zugang 2025	113
Abgang 2025	64
<b>Bestand 31.12.2025</b>	<b>2.487</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 264.686,00 € erhöht.

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

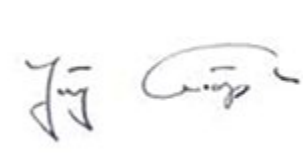
### 8. Ergebnisverwendung:


Der Vorstand hat auf Grundlage der Satzung vom Jahresüberschuss in Höhe von 632.830,51 € jeweils im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 35.000,00 € gemäß § 40 Abs. 2 in die gesetzliche Rücklage sowie mit Zustimmung des Aufsichtsrates 250.000,00 € gemäß § 40 Abs. 4 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	143.755,60 €
Einstellung Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	204.074,91 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>347.830,51 €</b>

München, den 06.05.2026

  
**Jörg Gröpke**  
 (Vorstand)

  
**Ulrich Brüggerhoff**  
 (Vorstand)

**VERWURZELT IN GESCHICHTE,  
VEREINT IN ZUKUNFT.**



## 1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in €						
	Umbuchungen						Stand zum 01.01.2025
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	98.549,57	-	-	-	-	-	98.549,57
2. Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>98.549,57 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.549,57</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.976.596,45	9.076.580,01	-	19.147.991,57	-	-	151.201.168,03
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.349.422,57	-	-	-	-	-	1.349.422,57
3. Grundstücke ohne Bauten	341.892,40	-	-	-	-	-	341.892,40
4. technische Anlagen und Maschinen	26.175,42	-	-	-	-	-	26.175,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	613.721,95	15.672,40	69.554,87	-	-	-	559.839,48
6. Anlagen im Bau	24.669.406,81	8.088.651,04	-	-	19.115.634,81	-	13.642.423,04
7. Bauvorbereitungskosten	402.089,64	-	-	-	32.356,76	-	369.732,88
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>150.379.305,24</b>	<b>17.180.903,45</b>	<b>69.554,87</b>	<b>19.147.991,57</b>	<b>19.147.991,57</b>	<b>-</b>	<b>167.490.653,82</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	-	-	-	-	-	250.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	329.003,75	83.499,45	15.925,78	-	-	-	396.577,42
3. Andere Finanzanlagen	56.922,00	20.000,00	-	-	-	-	76.922,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>635.925,75</b>	<b>103.499,45</b>	<b>15.925,78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723.499,42</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>151.113.780,56</b>	<b>17.284.402,90</b>	<b>85.480,65</b>	<b>19.147.991,57</b>	<b>19.147.991,57</b>	<b>-</b>	<b>168.312.702,81</b>

	(Kumulierte) Abschreibungen in €						Buchwert in €		
	Umbuchungen						Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen			
	97.643,64	339,72	-	-	-	-	97.983,36	905,93	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<b>97.643,64</b>	<b>339,72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97.983,36</b>	<b>905,93</b>	
	42.180.051,46	2.068.420,44	-	-	-	-	44.248.471,90	80.796.544,99	
	754.271,34	36.536,39	-	-	-	-	790.807,73	595.151,23	
	-	-	-	-	-	-	-	341.892,40	
	26.175,42	-	-	-	-	-	26.175,42	-	
	540.903,75	28.085,94	69.554,87	-	-	-	499.434,82	72.818,20	
	-	-	-	-	-	-	-	13.642.423,04	
	-	-	-	-	-	-	-	369.732,88	
	<b>43.501.401,97</b>	<b>2.133.042,77</b>	<b>69.554,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.564.889,87</b>	<b>106.877.903,27</b>	
	-	-	-	-	-	-	-	250.000,00	
	-	-	-	-	-	-	-	396.577,42	
	-	-	-	-	-	-	-	76.922,00	
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723.499,42</b>	
	<b>43.599.045,61</b>	<b>2.133.382,49</b>	<b>69.554,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.662.873,23</b>	<b>107.514.734,95</b>	

## 2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2025 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten Restlaufzeit:	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Art der Sicherung *
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	gesichert	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	49.511.104,30 (36.349.792,07)	17.010.313,27 (12.509.971,67)	32.500.791,03 (23.839.820,40)	25.397.658,13 (15.749.372,75)	25.724.122,63 (25.724.122,63)	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	19.421.593,34 (17.224.109,91)	839.731,27 (819.208,60)	18.581.862,07 (16.404.901,31)	15.454.518,24 (13.202.372,79)	19.421.593,34 (17.224.109,91)	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	5.049.724,74 (4.435.809,33)	5.049.724,74 (4.435.809,33)	-	-	-	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
<b>a. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	160.060,74 (38.817,11)	160.060,74 (38.817,11)	-	-	-	-
<b>d. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	1.514.743,37 (1.477.926,40)	1.513.257,35 (1.476.440,38)	1.486,02 (1.486,02)	-	-	-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	73.795,45 (70.440,68)	73.795,45 (70.440,68)	-	-	-	-
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	77.375,04 (36.992,95)	69.880,97 (29.164,32)	7.494,07 (7.828,6)	7.494,07 (7.828,6)	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>75.808.396,98</b> <b>(59.633.888,45)</b>	<b>24.642.968,34</b> <b>(19.309.411,41)</b>	<b>51.091.633,19</b> <b>(40.254.036,36)</b>	<b>40.859.670,44</b> <b>(28.959.574,17)</b>	<b>45.145.715,97</b> <b>(42.948.232,54)</b>	-

\*GRP=Grundpfandrecht

## IMPRESSUM

### Text

Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG

### Bilder

Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG  
Adobe Stock

### Herausgeber

Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG  
Arnulfstraße 155  
80634 München

### Konzeption & Design

EHNES GmbH

### Druck

WIRmachenDRUCK GmbH

**Postbaugenossenschaft  
München und Oberbayern eG**

Arnulfstraße 155  
80634 München

T 089 13 06 71-30  
E [post@bptm.de](mailto:post@bptm.de)

[www.mietwohnen-eg.de](http://www.mietwohnen-eg.de)



Wir sehen es als besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Bestandes sicherzustellen und das Angebot durch zusätzlich Neubauten und Dachgeschossausbauten zu erweitern.

