

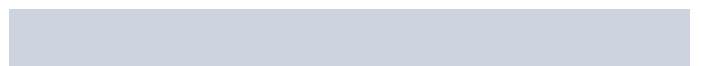


Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG



2022

Geschäftsbericht mit Lagebericht
und Jahresabschluss



**Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG
(114. Geschäftsjahr)**

Arnulfstraße 155
80634 München

Telefon 089 / 13 06 71-30
E-Mail post@bptm.de
Internet 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:

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

Konzeption und Gestaltung

Projekttil Werbeagentur

Druck

Unitedprint.com Vertriebsgesellschaft mbH

Bildmaterial

ZWiNGEL / DiIG Architekten & Stadtplaner Partnerschaft mbB
Adobe Stock

Geschäftsbericht 2022

mit Lagebericht und Jahresabschluss

Die Wohnanlagen im Überblick	4
Organe der Genossenschaft	5
Lagebericht	7
Grundlagen	7
Wirtschaftsbericht	8
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	15
Risikoberichterstattung	21
Bericht des Aufsichtsrates	23
Jahresabschluss	26
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	31



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 Wohnanlagen nach aktuellen Standards, wie Wärmedämmung oder auch die Nutzung von Fernwärme, sind für uns dabei selbstverständlich.

Organe der Genossenschaft

Ausichtsrat

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 31.12.2023)
Ulrich Brüggerhoff	Kaufmännische Leitung (bestellt bis 30.06.2026)

Die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung fand am 18. Oktober 2022 statt.



”

Die wirtschaftliche Basis
für Instandhaltung und
Modernisierung ist
dauerhaft sichergestellt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 Weiter-

entwicklung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes in München und Oberbayern.

Aktuell bewirtschaftet die Baugenossenschaft einen Bestand von 1.985 Wohnungen in Oberbayern. Der Kernstandort mit rund 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 inzwischen 22 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 eG 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 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland noch durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine ab dem 24. Februar 2022 hat zu erheblichen Energiepreissteigerungen und infolgedessen zu einer deutlich anziehenden Inflation geführt. Um die Inflation in den Griff zu bekommen hat die EZB – wie viele weitere Notenbanken – den Leitzins in mehreren Schritten deutlich erhöht. Es ist mit weiteren die Konjunktur belastenden Auswirkungen des durch die hohe Inflationsrate gestiegenen Zinsniveaus zu rechnen.

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland im Jahr 2022 – im Vergleich zum Vorjahr – um 2,0 % (preis- und kalenderbereinigt) gestiegen. Trotz des schwierigen Umfelds mit dem Krieg in der Ukraine sowie den auch im Jahr 2022 andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie liegt das Bruttoinlandsprodukt damit um 0,7 % höher als in 2019 (im Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie).

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich die wirtschaftliche Erholung in 2022 auch auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote hat sich um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % vermindert.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Juni 2023 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 2022 – im Vergleich zu 2021 – preisbereinigt lediglich um 0,3 % gestiegen.

Die privaten Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2022 um 4,9 %

und die staatlichen Konsumausgaben um 1,4 % (jeweils preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2021 angestiegen. Der deutliche Anstieg der privaten Konsumausgaben in 2022 ist vor allem auf das schrittweise Auslaufen der Einschränkungen, die aufgrund der COVID-19-Pandemie erlassen worden waren, zurückzuführen.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite haben sich in 2022 nahezu vervierfacht (Quelle: Deutsche Bundesbank, Bericht zum deutschen Wohnimmobilienmarkt, Juni 2023).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich in der Bundesrepublik im Jahr 2022 die Bauinvestitionen – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt um 1,6 % vermindert. Insgesamt wurden in Deutschland in 2022 295.300 Wohnungen fertiggestellt, was einen Anstieg von 0,6 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der Mietwohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen weist für 2022 einen Anstieg der Wiedervermietungsmiete bei Bestandswohnungen in München von 4,2 % gegenüber 2021 aus und liegt damit unter dem bundesdeutschen Mittelwert von 5,2 %.

Seit dem Jahr 2000 sind die Wohnungsmieten für Bestandswohnungen (guter Wohnwert) nach den Berechnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) in

München inflationsbereinigt um 24 % gestiegen. Bayernweit betrachtet liegt der Anstieg der Miete für Bestandswohnungen inflationsbereinigt sogar bei 39 %.

Nach Angaben der Landeshauptstadt München wohnen 2021 75 % der Münchner zur Miete, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,8 Personen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 39,9 m² pro Kopf (Stand 2020; Quelle: Bericht zur Wohnungssituation in München 2020 – 2021).

Um die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern, wurden 2021 in München vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Baugenehmigungen für rund 8.700 (nach rund 11.500 im Vorjahr) neue Wohneinheiten erteilt. Fertiggestellt wurden 2021 in München 7.140 Wohnungen (Quelle: Bericht zur Wohnungssituation in München 2020–21, Landeshauptstadt München).

II. Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftliche Lage war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe sowie massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe zählten. Insbesondere die gestiegenen Beschaffungskosten für Energie sowie die stark angestiegenen Kosten für Bau- und Handwerkerleistungen hatten deutliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung.

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

Vermietung

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit waren im Geschäftsjahr 2022 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die Planungen für weitere Neu-

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.

baumaßnahmen sowie die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.

Der zum 31.12.2022 bewirtschaftete Bestand der Postbaugenossenschaft umfasst 1.985 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 124.400 m².

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 2022

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Baugenossenschaft insgesamt 5,2 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nach 5,0 Mio. € im Jahr 2021) investiert. Die hohen Investitionen sind das Ergebnis der mittel- bis langfristigen Strategie, die gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt wurde.

Das im Herbst 2021 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz gibt klare (Sektoren-)Ziele vor. Der Gebäudebestand muss bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral bewirtschaftet werden. Für unsere Genossenschaft, wie auch für die gesamte Immobilienwirtschaft, erwachsen aus dieser Anforderung sehr große Aufgaben. Um das geforderte Ziel erreichen zu können, muss unser Fokus für die nächsten Jahre hierauf liegen. Deshalb sind zur Einhaltung der satzungsgemäßen Verpflichtung, gutes und zeitgemäßes Wohnen, zu erfüllen, weiterhin Investitionen in Instandhaltung und in die umfassende Sanierung bei Wohnungswechseln erforderlich.

So bildete die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen neben der umfassenden Sanierung von rund 100 Wohnungen – vorwiegend bei Mieterwechsel – und den rund 2.000 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2022 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

Das Modernisierungsprogramm 2022 beinhaltet neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen folgende Größere:

- Planung und Bauvorbereitung Renatablock: Ausbau Dachgeschoss, Einbau neuer Fenster, energetische Verbesserung, Übergabestation für Fernwärme, Umstellung von Etagenheizung auf Zentralheizung.
- Im Objekt „Am Harras“ wurde die Zentralheizung von Gas auf Fernwärme umgestellt, dazu wurde die Liegenschaft an das Fernwärmenetz angeschlossen und zwei zentrale Übergabestationen wurden errichtet.

- Entkalkung der Warmwasserleitungen im Birkerblock.
- Reparatur des Kupferblechdachs im Objekt „Am Harras / Plinganserstraße“.

Gründung PBG Handwerker GmbH

Im Berichtsjahr hat die Postbaugenossenschaft eine 100%-ige Tochtergesellschaft, die PBG Handwerker GmbH gegründet. Ziel der PBG Handwerker GmbH ist es, die notwendigen Handwerkerkapazitäten verlässlich und kostengünstig für die Postbaugenossenschaft zur Verfügung zu stellen. Gestartet wurde im Berichtsjahr mit den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär. Eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf weitere Gewerke ist geplant.

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. Nach dem Rückzug der wabe.zwo eG werden die beiden Baugrundstücke durch die Postbaugenossenschaft mit zwei Gebäuden bebaut. Dabei werden 57 Wohnungen entstehen. Das Grundstück wird im Erbbaurecht mit 80 Jahren Laufzeit vergeben, der Vertrag wurde am 4. Juli 2023 unterzeichnet.

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 wurde der Bauantrag gestellt. Nach Möglichkeit soll noch im Jahr 2023 mit dem Erstellen der Baugrube begonnen 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.

Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die planmäßigen Tilgungen geprägt.

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:

Ertragslage in T€

	31.12.2022	31.12.2021
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)	2.285,6	2.946,9
Kapitaldisposition	0,0	5,3
Sonstiger Bereich	-165,5	-86,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-16,8	-10,8
Jahresüberschuss	2.103,3	2.854,8

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahr 2022 um 0,6 Mio. € erhöht. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2022 bei 16,1 Mio. €. Neben den gestiegenen Mieterträgen haben sich gesunkene Erlösschmälerungen positiv ausgewirkt.

Das Betriebsergebnis hat sich trotz der gestiegenen Umsatzerlöse vor allem aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Mio. € höheren Instandhaltungskosten verringert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche haben sich dementsprechend im Jahr 2022 auf rund 39 €, nach rund 33 € in 2021, erhöht. Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand sind je m² Wohn- und Nutzfläche rund 40 € (Vorjahr: rund 39 €) 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.

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 2022

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf steht eine Kreditlinie von 10,0 Mio. € zur Verfügung. Zum 31.12.2022 war diese nicht in Anspruch genommen.

Insgesamt betrug die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2022 2,1 Mio. €.

Insbesondere der Entschuldungseffekt durch die planmäßigen Tilgungen hat zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. € in 2022 geführt. 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 gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 25,0 % in 2021 auf 22,9 % in 2022 vor allem durch die laufenden Tilgungen und die gestiegenen Sollmieten vermindert.

Der Cashflow (berechnet nach Empfehlung der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) und der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)) belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 4,4 Mio. € (in 2021 4,7 Mio. €). Die Verminderung ist in erster Linie auf die gestiegenen Instandhaltungskosten zurückzuführen. Dadurch werden die geringeren Zinsaufwendungen sowie die gestiegenen Umsatzerlöse nicht direkt sichtbar.

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

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage war auch im Geschäftsjahr 2022 von der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung sowie der Neubau- und Modernisierungstätigkeit geprägt.

Die langfristigen Investitionen haben sich vor allem durch Zugänge durch die angefallenen Planungskosten für den Neubau im Kreativquartier (0,6 Mio. €) und für die geplante Sanierungs- und Dachgeschossausbaumaßnahme im Renatablock (0,6 Mio. €) erhöht. Daneben haben sich mehrere kleinere Maßnahmen sowie die Investition in das Finanzanlagevermögen für die Gründung und Errichtung der PBG Handwerker GmbH (0,3 Mio. €) als 100 %-ige Tochtergesellschaft der Postbaugenossenschaft ausgewirkt. Den Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,7 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2022 vor allem durch den erzielten Jahresüberschuss sowie die gestiegenen Geschäftsguthaben weiter erhöht. Damit hat sich die Eigenkapitalquote von 47,6 % zum Bilanzstichtag 2021 auf 49,5 % zum 31.12.2022 deutlich erhöht. Sie ist branchenüblich und bietet eine hohe Sicherheit für weitere Investitionen.

Der Rückgang der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel um 1,8 Mio. € beruht vorwiegend auf den Darlehenstilgungen im Berichtsjahr.

Das kurzfristige Vermögen hat sich vor allem durch die gestiegenen liquiden Mittel zum Bilanzstichtag erhöht. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals wirkt sich im Wesentlichen der stichtagsbedingte Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sowie die gestiegenen kurzfristigen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage in T€

Langfristige Investitionen
(einschl. Grundstücksvorräte)

Sonstiges kurzfristiges Vermögen

Gesamtvermögen / Bilanzsumme

31.12.2022

%

87.389,5

95,3

4.296,4

4,7

91.685,9

100,0

31.12.2021

%

87.094,8

96,0

3.586,4

4,0

90.681,2

100,0

Kapitalstruktur in T€

Eigenkapital

Langfristiges Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Gesamtvermögen / Bilanzsumme

31.12.2022

%

45.351,8

49,5

38.490,4

42,0

7.843,7

8,5

91.685,9

100,0

31.12.2021

%

43.171,1

47,6

40.315,1

44,5

7.195,0

7,9

90.681,2

100,0

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 3,5 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 2022 5,2 Mio. € nach 4,2 Mio. € im Vorjahr aufgewendet und liegt somit innerhalb des prognostizierten Rahmens von 5– 6 Mio. €.

Im Jahr 2022 ist die Eigenkapitalrentabilität mit 4,6 % nach 6,6 % in 2021 wieder gesunken. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse haben sich planmäßig von 15,5 Mio. € in 2021 auf 16,1 Mio. € in 2022 erhöht.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:	Finanzielle Leistungsindikatoren	Prognosewert 2023	Ist-Wert 2022	Prognosewert 2022	Vorjahreswert 2022
		Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (aufwandswirksam)	7,5 – 8,5 Mio. €	5,2 Mio. €	5 – 6 Mio. €
Umsatzerlöse	16,4 Mio. €	16,1 Mio. €	16 Mio. €	15,5 Mio. €	
Jahresergebnis	-1,1 – -1,8 Mio. €	2,1 Mio. €	1,0 – 1,9 Mio. €	2,9 Mio. €	
EK-Rendite	-3 – -4 %	4,6 %	2 – 4 %	6,6 %	
Kapitaldienstdeckung	27 %	22,9 %	25 %	25,0 %	

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. Die im Berichtsjahr turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Kathrin Abele und Cornelia Schmickal wurden für die Amtsperiode bis 2025 wiedergewählt.

Im Vorstand ergaben sich im Jahr 2022 keine Veränderungen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Infolgedessen sind viele Menschen auf der Flucht. Die damit ausgelöste Migrationsbewegung hat zu einer deutlichen Steigerung der Wohnraumnachfrage in Deutschland geführt. Gleichzeitig sind die Energiepreise massiv angestiegen. In Kombination mit den Lieferengpässen hat dieser Energiepreisanstieg zu einer sprunghaft gestiegenen Inflationsrate geführt und damit zu einer sehr deutlichen Anhebung des Zinsniveaus.

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der empirica AG (im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt) wird bayernweit bis 2040 ein Neubaubedarf von insgesamt rund 867.000 Wohnungen erwartet. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) wird mit rund 367.000 prognostiziert, davon allein rund 171.000 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 2041 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Januar 2023 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 2023 beinhaltet folgende größere Maßnahmen:

- Renatablock (I): Planung und Bauvorbereitung für den Ausbau der Dachgeschosse,
- Renatablock (II): Einbau neuer Fenster, energetische Verbesserung, Übergabestation für Fernwärme, Umstellung von Etagenheizung auf Zentralheizung.
- Dachgeschossausbau im Birkerblock (Haus Weiglstraße 15)

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2023 umfasst ein Volumen von rund 14,0 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt mit Fremdmitteln in Höhe von rund 7,0 Mio. € und restlich mit Eigenmitteln.

Für die Wohnanlage in Schwabing (Ansprenger-, Destouches-, Cherubinistraße) wird die in den Vorjahren erstellte Planung für den vollständigen Ausbau der Dachgeschosse weiterverfolgt. 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 2023 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – einen Jahresfehlbetrag zwischen 1,1 Mio. € und 1,8 Mio. €.

Die Eigenkapitalrendite wird dementsprechend zwischen - 3 % und - 4 % liegen.

Unter den genannten Planungsprämissen wird die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) in 2023

bei rund 27 % liegen und damit trotz der hohen Modernisierungsaufwendungen in 2023 weiterhin viel Potenzial für zukünftige Investitionen bieten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 16,4 Mio. € für 2023 deutlich zu verfehlen, schätzen wir als gering ein, da die Prognose auf Basis der bestehenden Mietverträge kalkuliert wurde.

Andererseits kann aufgrund der aktuellen Unsicherheiten in Bezug auf die weitere politische Ausgestaltung der Wärme- und Energiewende aus unserer Sicht keine verlässliche Kalkulation der zukünftigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen erfolgen.

Der weitere Verlauf des Ukraine-Kriegs wird weiterhin 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 2023	Ist-Wert 2022
Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (aufwandswirksam)	8 – 9 Mio. €	5,1 Mio. €
Umsatzerlöse	16,4 Mio. €	16,1 Mio. €
Jahresergebnis	- 1,1 – -1,8 Mio. €	2,1 Mio. €
EK-Rendite	-3 – - 4 %	4,6 %
Kapitaldienstdeckung	27 %	22,9 %

II. Risikobericht

1. Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Zusammenarbeit mit dem Studiengang Facility Management der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in Kooperation mit der Berliner Hochschule für Technik (BHT) 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 laufend weiter 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 2023 um 0,4 % sinken. Der hohe Preisauftrieb und das gesunkene

Realeinkommen der privaten Haushalte bremsen die konjunkturelle Entwicklung deutlich. Der Sachverständigenrat der Bundesregierung rechnet in seiner Prognose vom März 2023 mit einem moderaten Anstieg der Wirtschaftsleistung von 0,2 %.

Das ifo Institut geht zudem für 2023 von einer leicht ansteigenden Arbeitslosenquote auf 5,5 % aus.

Die Wohnungsbauinvestitionen bleiben in 2023 und auch in 2024 voraussichtlich weit hinter der Zielzahl der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr zurück. Damit verliert der Wohnungsbau seine Rolle als eine der Stützen der Konjunktur.

Risikobereiche

Die oben dargestellten Folgen des Ukraine-Kriegs hat zu einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geführt. Nachdem bislang kein Ende des Kriegs absehbar ist, muss auch weiterhin mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen gerechnet werden. Diese Folgen können sich auch zukünftig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlagen.

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 2022 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 2023 mit großen Unsicherheiten verbunden. Die aus unserer Sicht nach wie vor nicht abschätzbaren Folgen des weiteren Verlaufs des Kriegs in der Ukraine

machen es dabei schwierig, die negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die für 2023 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 2041 die Einwohnerzahl Münchens um 7,3 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um 7,7 % 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 bzw. deren Erhöhungsmöglichkeiten aus Sicht der Betroffenen verständlich. Die derzeitigen politischen Diskussionen zur Begrenzung der Mieten und der Mieterhöhungsmöglichkeiten 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 eingeschlagene

nen Weg des Erwerbs dieser Grundstücke bereits vor dem Auslaufen der Erbbaurechtsverträge (Restlaufzeit zwischen 9 und 80 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 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 2023 sind wegen der abgeschlossenen, langfristigen Verträge dagegen nicht zu befürchten. Die deutlich steigenden Darlehenszinsen wirken sich auf das in der Planung befindliche Bauvorhaben im Kreativquartier aufgrund der bereits zugesagten bzw. in Aussicht gestellten Fördermittel und Zuschüsse nur begrenzt negativ aus.

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 aktuellen und zukünftigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 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 deutlich steigenden Anforderungen zur Einhaltung der Klimaschutzziele sowie die weiteren 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 des genossenschaftlichen Wohnens 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 kurz vor dem Baubeginn stehende Maßnahme im „Kreativquartier“ (München Schwabing, Nähe Leonrodplatz) werden wir für unsere Mitglieder den Bestand an

preiswerten Wohnungen um 57 Wohnungen und diverse Gemeinschaftsräume 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 Baugenossenschaft geprüft. Den Bewohnern dieser Objekte wird nach der Errichtung der Photovoltaikanlagen von der Isarwatt eG ein nachhaltiges und preislich attraktives Mieterstrommodell für den lokal erzeugten Strom angeboten.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

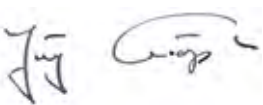
Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Langfristige Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der Einsatz kurzfristiger Kreditlinien werden als originäre Finanzinstrumente auf der Passivseite der Bilanz eingesetzt. Diese Finanzierungsform hat erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der Postbaugenossenschaft. Zur Vermeidung des sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen

sich die Verbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken) werden durch langfristige Konditionsfestschreibung sowie die regelmäßige Überwachung der Auslaufzeitpunkte und des Anschlussfinanzierungsbedarfs begrenzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird als Bestandteil des Risikomanagementsystems laufend überwacht, um auf eventuelle Risiken zeitnah und adäquat reagieren zu können.

Zur Sicherung des bislang sehr niedrigen Zinsniveaus wurde in 2018 ein Forward-Darlehen (d. h. Darlehen, das erst nach einer festgelegten Vorlaufzeit nach Vertragsabschluss ausgezahlt wird) in Höhe von 5,7 Mio. € abgeschlossen und zum 30. Juni 2022 valutiert. Damit wurde ein bestehendes Darlehen nach dem Auslaufen der vertraglichen Zinsbindungsfrist umgeschuldet.

München, den 7. Juli 2023



Jörg Gröpke
(Vorstand)



Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

0,6 Mio.

Euro höhere Umsatzerlöse
im Vergleich zum Vorjahr

16,1 Mio.

Euro Umsatzerlöse aus
Mieten und Umlagen

0,9 Mio.

Euro höhere Instandhaltungskosten

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in acht 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 2021 auch im Jahr 2022 auf der Risikoberichterstattung über die Auswirkungen der COVID19-Pandemie sowie des Krieges in der Ukraine auf die Postbaugenossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand bei einem Strategie-Workshop Anfang April 2022 im Kloster Schlehdorf zwei Tage intensiv mit der aktuellen und der zukünftigen Ausrichtung der Postbaugenossenschaft auseinandergesetzt. Zentrale Themen waren unter anderem die Modernisierungs- und Neubaustrategie, die Entwicklung der bestehenden Liegenschaften, der Handwerkerangel sowie die Perspektiven der Objekte im Erbbaurecht.

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

Nach dem Ausstieg der wabezwo eG aus dem gemeinsamen Neubauprojekt im Kreativquartier im Mai 2022 haben sich Aufsichtsrat und Vorstand intensiv mit den verbleibenden Optionen für das Projekt auseinandergesetzt und sich schlussendlich trotz der schwierigen Rahmenbedingungen für eine alleinige Fortführung der Planungen für den Neubau entschieden.

Folgende Schwerpunkte bildeten die Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates:

- Mietfestsetzung bei Wohnungen mit Belegungsbindung
- Arbeitsorganisation – Arbeitssicherheit

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 10.7.2023 bis 12.9.2023 (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.

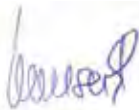
Aus dem Prüfungsbericht geht hervor, dass Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2022 ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind, die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft geordnet sind sowie die Ertragslage als zufrieden stellend beurteilt wird.

Jahresabschluss und Lagebericht 2022

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 25. September 2023 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Mitgliederversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 26. September 2023



Manfred Hemesath
Aufsichtsratsvorsitzender



”

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.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr 2022 in €		Geschäftsjahr 2021 in €	
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	12.158,80		18.083,33	
Geleistete Anzahlungen	6.545,00	18.703,80	6.545,00	24.628,33
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.938.840,09		83.732.996,14	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	668.223,99		711.715,00	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40		341.892,40	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.465,75		163.150,14	
Anlagen im Bau	-		1.489.731,26	
Bauvorbereitungskosten	1.574.469,47		200.910,49	
Geleistete Anzahlungen	-	86.676.891,7	1.638,00	86.642.033,43
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00		-	
Sonstige Ausleihungen	387.019,71		396.363,95	
Andere Finanzanlagen	56.922,00	693.941,71	31.922,00	428.285,95
Anlagevermögen insgesamt		87.389.537,21		87.094.947,71
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		3.585.263,69		3.351.462,80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	48.915,43		35.907,97	
Sonstige Vermögensgegenstände	94.301,59	143.217,02	158.155,30	194.063,27
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		562.354,26		39.990,65
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.529,94		777,40
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		-		-
Bilanzsumme		91.685.902,12		90.681.241,83
Treuhandvermögen / Mietkautionen		63.148,75		62.818,06

Passivseite	Geschäftsjahr 2022 in €		Geschäftsjahr 2021 in €	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Geschäftsjahr-Ablauf ausgeschiedenen Mitglieder		76.230,00		55.440,00
der verbleibenden Mitglieder		3.342.150,00		3.155.710,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		-	3.418.380,00	-
rückständige fällige Einzahlungen				(9.410,00)
Kapitalrücklage				124.393,83
Ergebnisrücklage				
Gesetzliche Rücklage		1.674.540,00		1.610.280,00
Bauerneuerungsrücklage		516.091,36		516.091,36
Andere Ergebnisrücklagen		38.763.204,57	40.953.835,93	36.518.762,79
davon aus Jahresüberschuss / Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.194.441,78 €				(2.046.447,15)
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 1.050.000,00 €				(1.427.000,00)
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr			-	0,00
Bilanzgewinn			989.179,61	1.311.981,38
Rückstellungen			45.485.789,37	43.288.659,36
Rückstellungen für Pensionen		1.763.710,00		1.523.308,00
Steuerrückstellungen		-		14.770,00
Sonstige Rückstellungen		2.868.222,00	4.631.932,00	2.434.157,51
Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten		18.284.454,74		19.806.257,24
gegenüber anderen Kreditgebern		18.608.257,74		19.275.162,05
erhaltene Anzahlungen		3.749.634,79		3.648.087,54
aus Vermietung		22.941,07		47.448,22
aus Lieferungen und Leistungen		780.956,97		544.341,41
sonstige Verbindlichkeiten		76.661,76	41.522.907,07	48.861,96
davon aus Steuern: 62.771,42				(18.412,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.322,01 €				(1.249,03)
Rechnungsabgrenzungsposten			45.273,68	50.188,54
Bilanzsumme			91.685.902,12	90.681.241,83
Treuhandvermögen / Mietkautionen			63.148,75	62.818,06

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022 in €		Geschäftsjahr 2021 in €	
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung		16.104.023,79		15.538.102,51
aus anderen Lieferungen und Leistungen		98,94		99,55
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		233.800,89		363.668,71
sonstige betriebliche Erträge		205.697,79		174.333,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für die Hausbewirtschaftung	9.403.384,03		8.199.164,94	
b) für andere Lieferungen und Leistungen	4.958,05	9.408.342,08	4.837,38	8.204.002,32
Rohergebnis		7.135.279,33 €		
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.332.580,28		1.307.955,22	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	491.618,59	1.824.198,87	231.500,65	1.539.455,87
davon für Altersversorgung: 286.270,48				(45.045,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen		1.722.362,70		1.713.642,66
sonstige betriebliche Aufwendungen		599.382,89		690.053,36
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.300,13		5.196,86	
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	512,00	5.812,13	570,26	5.767,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		873.434,49		1.067.685,08
Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.777,75		10.770,00
Ergebnis nach Steuern		2.104.934,76		2.856.361,75
sonstige Steuern		1.495,15		1.460,37
Jahresüberschuss		2.103.439,61		2.854.901,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.114.260,00		1.542.920,00
Bilanzgewinn		989.179,61		1.311.981,38



Die Bauarbeiten
im Kreativquartier
haben begonnen.



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 – 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.

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 2022 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 1,78 %. 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 3.585,3 T€ (Vorjahr 3.351,5 T€) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres abzüglich angemessener Wertberichtigungen für Wohnungen ohne Betriebskostenumlage bzw. eigengenutzte und leer stehende 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 in €	Vorjahr in €
Sonstiges Vermögensgegenstände	0,00 €	6.000,00 €

Rückstellungen

Die sich bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus beiden unterschiedlichen Zinssätzen für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergebende Wertdifferenz beträgt 79.062 €. 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 in T€	Vorjahr in T€
	für notwendige Kosten der Sanierung von undichten Grundstücksentwässerungseinrichtungen gemäß Satzung der LH München zum Wasserhaushaltsgesetz		1.880,0
für ausstehende Rechnungen		533,0	480,0
für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)		108,0	118,0
für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird		165,0	120,0

Verbindlichkeiten

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

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Vorjahr erhaltene Zuschüsse (21,4 T€) für verschiedene Einrichtungsgegenstände von Gemeinschaftsräumen des Mehrgenerationen-Wohnprojekts Prinz-Eugen-Park sind mit einem Restbetrag in Höhe von 10,3 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 512,00 € (Vorjahr 393,00 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 47.608,00 € (Vorjahr 109.122,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

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

Beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung des Vorstandes):	Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig
	Kaufmännische Mitarbeiter		6	5
Technische Mitarbeiter		2		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.		5	1	13
Gesamt		13	6	13

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

2. Im Geschäftsjahr gründete die Genossenschaft als alleinige Gesellschafterin die PBG Handwerker GmbH, mit Sitz in Dom-Pedro-Straße 43, 80637 München.

Das Stammkapital in Höhe von 250.000,00 € wurde im Geschäftsjahr 2022 vollständig einbezahlt. Der Geschäftsbetrieb wurde zum 1. November 2022 aufgenommen. Der Jahresabschluss für das Rumpfwirtschaftsjahr vom 1.11. bis 31.12.2022 liegt derzeit noch nicht vor. Zwischen der Genossenschaft und der Gesellschaft besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft.

3. Finanzielle Verpflichtungen

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 9 und 58 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 33.898 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 5.109,2 T€ vergeben worden, von denen 1.423,6 T€ erbracht und abgerechnet sind. Somit sind Leistungen im Umfang von 3.685,6 T€ zum Bilanzstichtag noch offen.

4. Mitglieder des Vorstands

Vorstand

Kaufmännischer Vorstand	Ulrich Brüggerhoff	Diplom-Ökonom, Diplom-Wirtschaftsinformatiker (FH)
Technischer Vorstand	Jörg Gröpke	Diplom-Ingenieur (FH)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat

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

6. Mitgliederbewegungen

Bestand 01.01.2022	2.406
Zugang 2022	109
Abgang 2022	85
Bestand 31.12.2022	2.430

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 186.440,00 € 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 2.103.439,61 € jeweils im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 64.260,00 € gemäß § 40 Abs. 2 in die gesetzliche Rücklage sowie mit Zustimmung des Aufsichtsrates 1.050.000,00 € gemäß § 40 Abs. 4 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

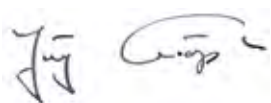
Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	125.926,00 €
Einstellung in Gewinnrücklagen / Ergebnisrücklagen	863.253,61 €
Bilanzgewinn	989.179,61 €

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

München, den 7. Juli 2023



Jörg Gröpke
(Vorstand)



Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (in €)						Stand zum 31.12.2022
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	96.850,95	1.698,62	-	-	-	-	98.549,57
2. Geleistete Anzahlungen	6.545,00	-	-	-	-	-	6.545,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	103.395,95	1.698,62	-	-	-	-	105.094,57
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.039.564,60	242.283,63	-	1.566.897,58	-	-	122.848.745,81
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.330.960,95	-	6.112,00	24.573,62	-	-	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	646.533,84	38.127,27	7.496,24	1.638,00	-	-	678.802,87
6. Anlagen im Bau	1.489.731,26	107.739,94	6.000,00	-	1.591.471,20	-	-
7. Bauvorbereitungskosten	200.910,49	1.373.558,98	-	-	-	-	1.574.469,47
8. Geleistete Anzahlungen	1.638,00	-	-	-	-	-	-
Summe Sachanlagen	125.077.406,96	1.761.709,82	19.608,24	1.539.109,20	1.593.109,20	-	126.819.508,54
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	-	250.000,00	-	-	-	-	250.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	396.363,95	11.084,23	20.428,47	-	-	-	387.019,71
3. Andere Finanzanlagen	31.922,00	25.000,00	-	-	-	-	56.922,00
Summe Finanzanlagen	428.285,95	286.084,23	20.428,47	-	-	-	693.941,71
Anlagevermögen insgesamt	125.609.088,86	2.049.492,67	40.036,71	1.593.109,20	1.593.109,20	-	127.618.544,82

(Kumulierte) Abschreibungen (in €)						Buchwert (in €)		
Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
			Zugänge	Abgänge				
78.767,62	7.623,15	-	-	-	-	86.390,77	12.158,80	18.083,33
-	-	-	-	-	-	-	6.545,00	6.545,00
78.767,62	7.623,15	-	-	-	-	86.390,77	18.703,80	24.628,33
37.306.568,46	1.603.337,26	-	-	-	-	38.909.905,72	83.938.840,09	83.732.996,14
619.245,95	61.952,63	-	-	-	-	681.198,58	668.223,99	711.715,00
-	-	-	-	-	-	-	341.892,40	341.892,40
26.175,42	-	-	-	-	-	26.175,42	-	-
483.383,70	49.449,66	7.496,24	-	-	-	525.337,12	153.465,75	163.150,14
-	-	-	-	-	-	-	-	1.489.731,26
-	-	-	-	-	-	-	1.574.469,47	200.910,49
-	-	-	-	-	-	-	-	1.683,00
38.435.373,53	1.714.739,55	7.496,24	-	-	-	40.142.616,84	86.676.891,70	86.642.033,43
-	-	-	-	-	-	-	250.000,00	-
-	-	-	-	-	-	-	387.019,71	396.363,95
-	-	-	-	-	-	-	56.922,00	31.922,00
-	-	-	-	-	-	-	693.941,71	428.285,95
38.514.141,15	1.722.362,70	7.496,24	-	-	-	40.229.007,61	87.389.537,21	87.094.947,71

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich per 31.12.2022 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten der Restlaufzeit in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	gesichert	
gegenüber Kreditinstituten	18.284.454,74 (19.806.257,24)	1.681.319,14 (1.547.078,67)	16.603.135,60 (18.259.178,57)	10.188.916,70 (12.672.596,91)	18.274.454,74 (19.612.148,51)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	18.608.257,74 (19.275.162,05)	769.644,29 (753.006,67)	17.838.613,45 (18.522.155,38)	14.783.754,53 (15.538.224,50)	18.608.257,74 (19.275.162,05)	GPR*
erhaltene Anzahlungen	3.749.634,79 (3.648.087,54)	3.749.634,79 (3.648.087,54)				
aus Vermietung	22.941,07 (47.448,22)	22.941,07 (47.448,22)				
aus Lieferung und Leistung	780.956,97 (544.341,41)	777.320,70 (527.083,93)	3.636,27 (17.257,48)			
sonstige Verbindlichkeiten	76.661,76 (48.861,96)	67.936,08 (39.629,43)	8.725,68 (9232,53)	8.725,68 (9.232,53)		
Gesamtbetrag	41.522.907,07 (43.370.158,42)	7.068.796,07 (6.562.334,46)	34.454.111,00 (36.807.823,96)	24.981.396,91 (28.220.053,94)	36.882.712,48 (38.887.310,56)	

*GPR=Grundpfandrecht

125.926,00

Euro Gewinnausschüttung

863.253,61

Euro Einstellung in
Gewinnrücklagen / Ergebnisrücklagen

989.179,61

Euro Bilanzgewinn





**Kreativquartier:
Blick vom Wegekreuz auf SW-Fassade**

Copyright: ARCHITEKTUR:ZWINGEL / DiLG



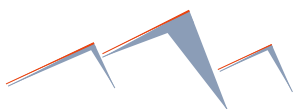
Die Idee einer Selbsthilfeeinrichtung zur nachhaltigen Versorgung mit angemessenem und preiswertem Wohnraum – speziell im Ballungszentrum München, aber auch in anderen Regionen Oberbayerns – hat vor dem Hintergrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarktes bis heute nichts von ihrer Aktualität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

www.mietwohnen-eg.de

Postbaugenossenschaft
München und Oberbayern eG

Arnulfstraße 155
80634 München

T 089 13 06 71-30
E post@bptm.de



Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG