



Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG



2024

Geschäftsbericht mit Lagebericht
und Jahresabschluss

**Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG
(116. 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.,
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,
PSD Bank München eG,
Sparda-Bank Nürnberg eG

Konzeption und Gestaltung

Projektil Werbeagentur

Druck

Unitedprint.com Vertriebsgesellschaft mbH

Bildmaterial

Postbaugenossenschaft München und Oberbayern

Geschäftsbericht 2024

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

Organe der Genossenschaft

Aussichtsrat	
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 30.06.2026)

Die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung findet am 21. Oktober 2025 statt.



”

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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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 dem Förderauftrag – die Vermietung und Weiterentwick-

lung 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 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 2024 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 2024 – im Vergleich zum Vorjahr – um 0,2 % (preis- und kalenderbereinigt) gesunken und damit das zweite Jahr in Folge zurückgegangen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit hat sich die schwache Konjunktur in 2024 auch negativ auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 % gestiegen.

Der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts vom Januar 2024 zufolge ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 2024 – im Vergleich zu 2023 – preisbereinigt um 2,3 % gestiegen. Somit hat die konjunkturelle Entwicklung in 2024 zumindest zu keinen Einbußen bei der Kaufkraft der privaten Haushalte geführt.

Die privaten Konsumausgaben sind nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2024 allerdings nur um 0,3 % gestiegen, wohingegen die staatlichen Konsumausgaben deutlich stärker um 2,6 % (jeweils preisbereinigt) gegenüber dem Jahr 2023 zugenommen haben. Hierfür sind insbesondere die ge-

stiegenen staatlichen Ausgaben im Bereich der sozialen Sachleistungen ursächlich.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2024 mit 5,0 % stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,5 %). Damit hat sich das Bild seit 2022 durch den weiteren Rückgang der Investitionen in den Wohnungsbau verfestigt.

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

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland in 2024 251.900 Wohnungen fertiggestellt, was einem weiteren Rückgang von 14,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in München

Der Mietwohnungsmarkt in München ist nach wie vor von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt. Gemäß dem Wohnungsmarktbarometer 2024 der Landeshauptstadt München sind die Wiedervermietungsmieten für unmöblierte Wohnungen im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 4 % gestiegen und betragen durchschnittlich 21,22 €/m².

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 m² pro Kopf (Stand 2022; Quelle: Bericht zur Wohnungssituation in München 2022 – 2023).

Um die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern, wurden 2024 in München vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Baugenehmigungen für rd. 8.300 (nach rd. 9.100 im Vj) neue Wohneinheiten erteilt. Fertiggestellt wurden 2024 in München rd. 6.500 Wohnungen nach rd. 9800 im Vorjahr. Damit zeigt sich, wie auf der Bundesebene, auch in München ein sinkender Trend (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2024 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 2024 vor allem geprägt von konjunkturellen und strukturellen Belastungen, insbesondere durch eine sinkende industrielle Produktion, steigende Baukosten und unsichere Erwartungen. Dies führte zu einem weiteren Rückgang der Investitionen.

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 2024 neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes die Planung und Umsetzung von Neubaumaßnahmen sowie die umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit.

Der zum 31.12.2024 bewirtschaftete Bestand der Postbaugenossenschaft umfasst 1.985 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 124.450 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. Die aktuelle Mietpreisfestsetzung wird von den zu erwartenden Sanierungskosten aufgrund der von der Bundesregierung bis 2045 geforderten Klimaneutralität des gesamten Wohnungsbestandes maßgeblich beeinflusst.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2024

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Baugenossenschaft insgesamt 14,2 Mio. € für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nach 11,1 Mio. € im Jahr 2023) investiert. Darin enthalten sind 4,1 Mio. € für Dachgeschossausbaumaßnahmen. 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 90 Wohnungen – vorwiegend bei Mieterwechsel – und den rund 2.000 laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2024 den Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

Das Modernisierungsprogramm 2024 beinhaltet neben einer Vielzahl von kleineren Maßnahmen folgende Größere:

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

PBG Handwerker GmbH

Vorwiegend für die Postbaugenossenschaft hat die PBG Handwerker GmbH im Geschäftsjahr 2024 in den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Malerarbeiten eine Vielzahl von Instandhaltungsaufträgen erfolgreich umgesetzt. Die PBG Handwerker GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft, die in 2022 gegründet wurde. Sie sichert uns so einen strategischen Vorteil bei den immer knapper werdenden Handwerkerkapazitäten.

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. Die Bezugsfertigkeit ist für das IV. Quartal 2025 geplant.

Finanzierung

Die Entwicklung im Geschäftsjahr war vor allem durch die Neuvaluierungen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sowie durch die planmäßigen Tilgungen sowie eine außerplanmäßige Tilgung nach Ablauf der Zinsbindung geprägt.

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

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Ertragslage

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

Ertragslage in T€

	31.12.2024	31.12.2023
Betriebsergebnis (Bewirtschaftungstätigkeit)	1.535,8	2.820,5
Kapitaldisposition	5,3	4,0
Sonstiger Bereich	63,6	-4,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.604,7	2.819,8

Die Umsatzerlöse haben sich im Jahr 2024 um 0,3 Mio. € erhöht. Die Erlöse aus vereinnahmten Mieten und Umlagen liegen im Geschäftsjahr 2024 bei 16,8 Mio. €. Neben den gestiegenen Mieterträgen haben sich auch die Erlöse aus den höheren Nebenkostenabrechnungen ausgewirkt.

Das Betriebsergebnis wird auf der Aufwandsseite maßgeblich durch die Instandhaltungskosten bestimmt. Diese betragen im Jahr 2024 5,5 Mio. € und sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. € gestiegen. Zudem wurden durchgeführte Maßnahmen für die energetische Sanierung in Höhe von 4,6 Mio. € aktiviert.

Unter Einbeziehung der aktivierten Investitionen in den Bestand, haben sich die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Jahr 2024 auf rd. 77 € je m² Wohn- und Nutzfläche, nach rd. 71 € in 2023, nochmals erhöht. Die Investitionen liegen 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 CO₂-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.

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 2024

Für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf stehen zwei Kreditlinien von insgesamt 15,0 Mio. € zur Verfügung. Zum 31.12.2024 waren diese in Höhe von 10,6 Mio. € in Anspruch genommen. Für 2025 ist eine Umschuldung auf langfristige Darlehen vorgesehen.

Für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten im Berichtsjahr Neuvaluierung von langfristigen Fremdfinanzierungsmitteln von insgesamt 3,4 Mio. €.

Die planmäßige Tilgungsleistung im Geschäftsjahr 2024 betrug 2,3 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 0,4 Mio. € in 2024 erhöht. Ursächlich sind vor allem die Auswirkungen der Neuvaluierungen im Jahr 2024 sowie die ganzjährige Auswirkung der Neuvaluierungen aus dem 2. Halbjahr 2023.

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 Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) hat sich von 23,4 % in 2023 auf 27,3 % in 2024 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 2024 auf 3,4 Mio. € (in 2023 4,6 Mio. €). Die Verminderung ist in erster Linie auf die gestiegenen Instandhaltungskosten 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 2024 – 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 Grundstücks-, Planungs- und Baukosten für den Neubau im Kreativquartier (6,6 Mio. €) und für die Sanierungs- und Dachgeschossausbaumaßnahme im Renatablock (8,0 Mio. €) erhöht. Den Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,7 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2024 vor allem durch den Jahresüberschuss erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich jedoch von 47,8 % zum Bilanzstichtag 2023 auf 43,5 % zum 31.12.2024 vermindert. Ursächlich hierfür ist der überproportionale Anstieg der Fremdmittel durch die Darlehensvalutierungen in 2024. Die Eigenkapitalquote ist trotz des Rückgangs branchenüblich und bietet weiterhin eine hohe Sicherheit für weitere Investitionen.

Der Anstieg der langfristigen Fremdfinanzierungsmittel um 14,0 Mio. € beruht auf den Neuvalutierungen in Höhe von 3,4 Mio. €, sowie der Inanspruchnahme der Kreditlinien mit 10,6 Mio. €, denen Darlehenstilgungen in Höhe von 2,8 Mio. € im Geschäftsjahr gegenüberstehen (davon 0,5 Mio. € außerplanmäßige Tilgungen).

Das kurzfristige Vermögen hat sich vor allem durch die gestiegenen unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) erhöht. Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals wirkt sich im Wesentlichen der stichtagsbedingte Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit den laufenden Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die langfristigen Investitionen sind bis auf 5,1 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.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur in T€

	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Langfristige Investitionen	109.906,3	96,1	96.302,9	95,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	4.488,8	3,9	4.399,2	4,4
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	114.395,1	100,0	100.702,1	100,0

Kapitalstruktur in T€

	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Eigenkapital	49.786,8	43,5	48.167,1	47,8
Langfristiges Fremdkapital	55.018,1	48,1	43.850,2	43,6
Kurzfristiges Fremdkapital	9.590,2	8,4	8.684,8	8,6
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	114.395,1	100,0	100.702,1	100,0

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Umsatzerlöse haben sich planmäßig von 16,5 Mio. in 2023 auf 16,8 Mio. € in 2024 erhöht.

Im Jahr 2024 ist die Eigenkapitalrentabilität mit 3,2 % nach 5,8 % in 2023 zurückgegangen.

Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die höheren Instandhaltungskosten und gestiegene Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren

Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (aufwandswirksam)
Umsatzerlöse
Jahresergebnis
EK-Rendite
Kapitaldienstdeckung

Prognosewert 2025
4,6 – 5,2 Mio. €
17,2 Mio. €
1,2 – 1,9 Mio. €
2 – 4 %
29 %

Ist-Wert 2024
5,5 Mio. €
16,8 Mio. €
1,6 Mio. €
3,2 %
27,3 %

Prognosewert 2024
5,1 – 5,6 Mio. €
16,9 Mio. €
1,3 – 1,9 Mio. €
3 – 4 %
37 %

Vorjahreswert 2023
4,6 Mio. €
16,5 Mio. €
2,8 Mio. €
5,8 %
23,4 %

Die Abweichung des Ist-Werts für 2024 der Kapitaldienstdeckung vom Prognosewert resultiert vor allem aus für die Prognose deutlich höher erwarteten Zinsaufwendungen für Zwischenfinanzierungsmittel.

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, Manfred Hemesath und Dr. Daniel Abitor wurden für die Amtsperiode bis 2027 wiedergewählt.

Im Vorstand ergaben sich im Jahr 2024 keine Veränderungen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Rahmenbedingungen

Die im Frühjahr 2025 beschlossene Grundgesetzänderung mit einem 500 Mrd. € Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz sowie Ausnahmen von der Schuldenbremse für die Länder und verteidigungsrelevante Ausgaben führt zur Erweiterung der finanzpolitischen Handlungsmöglichkeiten. Konkrete Pläne der Bundes- und Landesregierung sind allerdings noch keine bekannt, weshalb zwar positive Effekte auf die Fördermittel für den Wohnungsbau und die energetische Gebäudesanierung wahrscheinlich, aber in der Höhe und dem Zeitpunkt nach noch nicht abschätzbar sind.

Andererseits hat die beschlossene höhere Staatsverschuldung einen Zinsanstieg verursacht. Die Lohnentwicklung sowie die aktuellen Zoll- und Handelsstreitigkeiten werden voraussichtlich zu weiter steigenden Preisen für Neubau und Modernisierung führen.

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

In der Prognose der empirica AG (im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt) wird bayernweit bis 2042 ein Neubaubedarf von insgesamt rd. 963.000 Wohnungen erwartet. Der Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) wird mit rd. 406.000 prognostiziert, davon allein rund 158.000 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 2043 des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Mai 2025 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 2025 beinhaltet insbesondere im Renatablock die Fortsetzung des im Vorjahr begonnenen Ausbaus der Dachgeschosse und der Erneuerung des Dachstuhls.

Weiterhin erfolgt in Tegernsee, Max-Josef-Straße 8 der Ausbau einer Dachgeschosswohnung und die Modernisierung der Elektroanlage.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm für das Jahr 2025 umfasst ein Volumen von rd. 14,6 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt mit Fremdmitteln in Höhe von rd. 6,9 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. Die dazu notwendige Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Zudem werden Planungen für die Aufstockung der Wohnanlage in Germering, Schillerstraße erstellt.

Erwartetes Ergebnis

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir auf Basis der Unternehmensplanung – unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit des geplanten Modernisierungsbudgets – einen Jahresüberschuss zwischen 1,2 Mio. € und 1,9 Mio. €.

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

Unter den genannten Planungsprämissen wird die Kapitaldienstdeckung (planmäßiger Kapitaldienst der Objekt-

und Unternehmensfinanzierungsmittel in Relation zur Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerung) in 2025 bei rund 29 % liegen und damit trotz der hohen Modernisierungsaufwendungen weiterhin Potenzial für zukünftige Investitionen bieten.

Das Risiko, die Umsatzprognose von 17,2 Mio. € für 2025 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.

Die aktuellen geopolitischen Risiken 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 2025	Ist-Wert 2024
Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (aufwandswirksam)	4,6 – 5,2 Mio. €	5,3 Mio. €
Umsatzerlöse	17,2 Mio. €	16,8 Mio. €
Jahresergebnis	1,2 – 1,9 Mio. €	1,5 Mio. €
EK-Rendite	2 – 4 %	3,1 %
Kapitaldienstdeckung	29 %	27,3 %

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.

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 2025 in Deutschland um 0,3 % steigen. Steigende private

Konsumausgaben und die Hoffnung auf eine Belebung der Wirtschaft durch die geplanten Investitionsausgaben der neuen Regierung tragen wesentlich zur prognostizierten Konjunkturerholung bei.

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit geht zudem für 2025 von einer weiterhin ansteigenden Arbeitslosenquote auf 6,3 % aus. Für Bayern wird mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 3,9 % gerechnet.

Risikobereiche

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 2024 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 2025 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 2023 bis 2043 die Einwohnerzahl Münchens um 4,2 % und im gesamten Bezirk Oberbayern um 4,9 % zunehmen, sodass auch die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Untersuchungszeitraum deutlich ansteigen wird. Aus unserer Sicht muss deshalb auch langfristig mit keinem

erhöhten Leerstands- und marktbedingten Mietpreisrisiko gerechnet werden.

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 7 und 78 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.

Der aktuelle 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 2025 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 Risiken aus Schadsoftware, Bedrohungen und immer raffinierteren Hackerangriffen wird durch Schulungen der Mitarbeiter/-innen, den Ein-

satz 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 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 Stellen-

wert 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 weiteren 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 des Neubaus im Prinz-Eugen-Park und zukünftig auch im Kreativquartier hervorzuheben, die das genossenschaftliche Miteinander stärken.

Durch die Neubaumaßnahme im „Kreativquartier“ (München Schwabing, Nähe Leonrodplatz) werden wir für unsere Mitglieder den Bestand an preiswerten Wohnungen um 56 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 vor allem im Bereich Energie 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.

München, den 27. Juni 2025



Jörg Gröpke
(Vorstand)



Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

0,3 Mio.

Euro höhere Umsatzerlöse
im Vergleich zum Vorjahr

16,8 Mio.

Euro Umsatzerlöse aus
Mieten und Umlagen

5,5 Mio.

Euro Instandhaltungskosten

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeines

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie in sieben 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.

Noch einen kurzen Blick auf unsere zwei größten laufenden Projekte:

Die Planungen für das Neubauprojekt Kreativquartier sind nach dem Ausstieg der wabe.zwo eG und der Entscheidung die Maßnahme allein weiterzuführen abgeschlossen, der Rohbau ist vollständig und der Ausbau zu 90 % fertiggestellt. Im 4. Quartal 2025 können die 56 Wohnungen an die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

Die umfangreichen und anspruchsvollen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Renatablock verlaufen planmäßig. An der Stelle noch mal ein herzliches Dankeschön an alle Bewohner für das Verständnis für die Beeinträchtigungen während der laufenden Baumaßnahme. Die erste neu ausgebaute Wohnung im Dachgeschoss wurde zum 15. Juli 2025 bezogen.

Folgende Schwerpunkte bildeten die Prüfungshandlungen des Aufsichtsrates:

- Prüfung der Mitgliederliste
- Vergabe von Bauleistungen
- Prüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Im Rahmen eines gemeinsamen Strategieworkshops haben Aufsichtsrat und Vorstand die weitere Entwicklung der Genossenschaft abgestimmt sowie Betriebs- und Geschäftsabläufe diskutiert.

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 7. Juli. bis 18. September 2025 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 2024 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 2024

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und für in Ordnung befunden. Auf der gemeinsamen Sitzung vom 18. September 2025 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Gewinnverwendungsvorschlag zur Vorlage an die Mitgliederversammlung beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

München, den 19. September 2025

Manfred Hemesath
Aufsichtsratsvorsitzender



Sanierung einer Wohnung
in der Arnulfstrasse

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr 2024 in €		Geschäftsjahr 2023 in €	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		905,93		5.777,13
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.796.544,99		82.429.130,37	
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	595.151,23		631.687,61	
Grundstücke ohne Bauten	341.892,40		341.892,40	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.818,20		110.635,00	
Anlagen im Bau	24.669.406,81		9.427.414,45	
Bauvorbereitungskosten	402.089,64	106.877.903,27	260.910,46	93.201.670,29
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00		250.000,00	
Sonstige Ausleihungen	329.003,75		366.421,74	
Andere Finanzanlagen	56.922,00	635.925,75	56.922,00	673.343,74
Anlagevermögen insgesamt		107.514.734,95		93.880.791,16
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		3.954.741,41		3.776.118,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	89.492,41		190.414,99	
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59.477,98		335,15	
Sonstige Vermögensgegenstände	193.306,14	342.276,53	70.291,55	261.041,69
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		191.353,29		358.550,02
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.392.030,51		2.425.579,93
Bilanzsumme		114.395.136,69		100.702.081,38
Treuhandvermögen / Mietkautionen		56.853,40		55.638,89

Passivseite	Geschäftsjahr 2024 in €		Geschäftsjahr 2023 in €	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Geschäftsjahr-Ablauf ausgeschiedenen Mitglieder	88.200,00		74.340,00	
der verbleibenden Mitglieder	3.596.882,16		3.462.322,16	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.890,00	3.686.972,16	-	3.536.662,16
davon rückständige fällige Einzahlungen: 2.937,84 €				(2.047,84)
Kapitalrücklage		130.353,83		127.233,83
Ergebnisrücklage				
Gesetzliche Rücklage	1.932.185,00		1.732.185,00	
Bauerneuerungsrücklage	516.091,36		516.091,36	
Andere Ergebnisrücklagen	42.755.058,55	45.203.334,91	41.026.458,18	43.274.734,54
davon aus Jahresüberschuss / Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.228.600,37 €				(863.253,61 €)
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 €				(1.400.000,00 €)
Bilanzgewinn		904.719,33		1.362.109,97
Eigenkapital gesamt		49.925.380,23		48.300.740,50
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	1.673.675,00		1.675.153,00	
Sonstige Rückstellungen	3.122.062,00	4.795.737,00	2.852.183,00	4.527.336,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.349.792,07		24.437.020,95	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.224.109,91		17.924.715,81	
Erhaltene Anzahlungen	4.435.809,33		4.137.511,93	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.817,11		27.788,60	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.477.926,40		1.207.437,63	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.440,68		67.023,59	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.992,95	59.633.888,45	34.754,65	47.836.253,16
davon aus Steuern: 18.975,37 €				(19.847,96)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.569,38 €				(1.822,17)
Rechnungsabgrenzungsposten		40.131,01		37.751,72
Bilanzsumme		114.395.136,69		100.702.081,38
Treuhandvermögen / Mietkautionen		56.853,40		55.638,89

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024 in €		Geschäftsjahr 2023 in €	
Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.798.960,36		16.536.991,37	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.024,63	16.799.984,99	339,93	16.537.331,30
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		178.622,83		190.854,89
Sonstige betriebliche Erträge		426.615,56		304.262,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für die Bewirtschaftungstätigkeit	10.441.234,32		9.322.079,06	
b) für andere Lieferungen und Leistungen	1.006,16	10.442.240,48	4.519,82	9.326.598,88
Rohergebnis		6.962.982,90		7.705.850,07
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.380.942,66		1.311.731,33	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	297.878,52	1.678.821,18	266.768,95	1.578.500,28
davon für Altersversorgung: 77.583,46 €				(55.832,95)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen		1.714.666,42		1.729.024,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		745.464,43		777.115,10
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.922,68		5.124,92	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.719,08	22.641,76	734,00	5.858,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.233.473,33		805.782,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-		-
Ergebnis nach Steuern		1.613.199,30		2.821.286,52
Sonstige Steuern		8.479,97		1.531,55
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		1.604.719,33		2.819.754,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		700.000,00		1.457.645,00
Bilanzgewinn		904.719,33		1.362.109,97

Richtfest im Kreativquartier
in Schwabing





Dachgeschossausbau
im Renatablock

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 Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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.

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 2024 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 1,90 %. 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 3.954,7 T€ (Vj. 3.776,1 T€) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten des Geschäftsjahres abzüglich angemessener Wertberichtigungen für Wohnungen ohne Betriebskostenumlage bzw. eigengenutzte und leerstehende Objekte.

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

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Sonstiges Vermögensgegenstände	0,00 €	22.422,00 €

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 2.391,6 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 (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergebende Wertdifferenz beträgt -11.493 €. 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

für notwendige Kosten der Sanierung von undichten Grundstücksentwässerungseinrichtungen gemäß Satzung der LH München zum Wasserhaushaltsgesetz

für ausstehende Rechnungen

für nicht genommenen Urlaub und Überstunden (einschließlich Jubiläumsverpflichtungen)

für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten nachgeholt wird

für intern erstellte Nebenkostenabrechnungen

Geschäftsjahr in T€

2.100,0 0

470,0

87,0

200,0

102,0

Vorjahr in T€

(2.030,0)

(375,0)

(105,0)

(135,0)

(50,0)

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 7,6 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 17.632,00 € (Vj. 734,00 €) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 30.005,00 € (Vj. 22.771,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

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

Beschäftigte Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung des Vorstandes):	Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig
	Kaufmännische Mitarbeiter	7	5	
	Technische Mitarbeiter	3		
	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	3	1	11
	Gesamt	13	6	11

2. Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der 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 2024 liegt noch nicht vor. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31.12.2023 184.680,09 €. Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 40.331,00 €.

3. Finanzielle Verpflichtungen

Ein Teil der Wohnbauten befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die restliche Laufzeit der Erbbauverträge beträgt zwischen 7 und 56 Jahren ab Bilanzstichtag. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 31.911 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 49.843,7 T€ vergeben worden, von denen 27.417,5 T€ erbracht und abgerechnet sind. Somit sind Leistungen im Umfang von 22.426,2 T€ zum Bilanzstichtag noch offen.

4. Mitglieder des Vorstandes

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 01.01.2024	2.438
Zugang 2024	85
Abgang 2024	85
Bestand 31.12.2024	2.438

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 136.607,84 € 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 1.604.719,33 € jeweils im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 200.000,00 € gemäß § 40 Abs. 2 in die gesetzliche Rücklage sowie mit Zustimmung des Aufsichtsrates 500.000,00 € gemäß § 40 Abs. 4 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnausschüttung	138.190,49 €
Einstellung in Gewinnrücklagen / Ergebnisrücklagen	766.528,84 €
Bilanzgewinn	904.719,33 €

München, den 27. Juni 2025



Jörg Gröpke
(Vorstand)



Ulrich Brüggerhoff
(Vorstand)

1. Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten (in €)						Stand zum 31.12.2024
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Lizen- zen und ähnliche Rechte	98.549,57	-	-	-	-	-	98.549,57
2. Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	-	-
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	98.549,57	-	-	-	-	-	98.549,57
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.976.596,45	-	-	-	-	-	122.976.596,45
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	625.174,13	4.063,26	15.515,44	-	-	-	613.721,95
6. Anlagen im Bau	9.427.414,45	15.241.992,36	-	-	-	-	24.669.406,81
7. Bauvorbereitungskosten	260.910,46	141.179,18	-	-	-	-	402.089,64
8. Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	-	-
Summe Sachanlagen	135.007.585,88	15.387.234,80	15.515,44	-	-	-	150.379.305,24
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	-	-	-	-	-	250.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	366.421,74	-	37.417,99	-	-	-	329.003,75
3. Andere Finanzanlagen	56.922,00	-	-	-	-	-	56.922,00
Summe Finanzanlagen	673.343,74	-	37.417,99	-	-	-	635.925,75
Anlagevermögen gesamt	135.779.479,19	15.387.234,80	52.933,43	-	-	-	151.113.780,56

(Kumulierte) Abschreibungen (in €)							Buchwert (in €)	
Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
			Zugänge	Abgänge				
92.772,44	4.871,20	-	-	-	-	97.643,64	905,93	5.777,13
-	-	-	-	-	-	-	-	-
92.772,44	4.871,20	-	-	-	-	97.643,64	905,93	5.777,13
40.547.466,08	1.632.585,38	-	-	-	-	42.180.051,46	80.796.544,99	82.429.130,37
717.734,96	36.536,38	-	-	-	-	754.271,34	595.151,23	631.687,61
-	-	-	-	-	-	-	341.892,40	341.892,40
26.175,42	-	-	-	-	-	26.175,42	-	-
514.539,13	40.673,46	14.308,84	-	-	-	540.903,75	72.818,20	110.635,00
-	-	-	-	-	-	-	24.669.406,81	9.427.414,45
-	-	-	-	-	-	-	402.089,64	260.910,46
-	-	-	-	-	-	-	-	-
41.805.915,59	1.709.795,22	14.308,84	-	-	-	43.501.401,97	106.877.903,27	93.201.670,29
-	-	-	-	-	-	-	250.000,00	250.000,00
-	-	-	-	-	-	-	329.003,75	366.421,74
-	-	-	-	-	-	-	56.922,00	56.922,00
-	-	-	-	-	-	-	635.925,75	673.343,74
41.898.688,03	1.714.666,42	14.308,84	-	-	-	43.599.045,61	107.514.734,95	93.880.791,16

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich per 31.12.2024 wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

Verbindlichkeiten in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.349.792,07 (24.437.020,95)	12.509.971,67 (1.756.815,42)	23.839.820,40 (22.680.205,53)	15.749.372,75 (14.161.348,61)	25.724.122,63 (24.427.355,62)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.224.109,91 (17.924.715,81)	819.208,60 (804.751,76)	16.404.901,31 (17.119.964,05)	13.202.372,79 (13.991.992,11)	17.224.109,91 (17.924.715,81)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.435.809,33 (4.137.511,93)	4.435.809,33 (4.137.511,93)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.817,11 (27.788,60)	38.817,11 (27.788,60)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.477.926,40 (1.207.437,63)	1.476.440,38 (1.140.766,37)	1.486,02 (66.671,26)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.440,68 (67.023,59)	70.440,68 (67.023,59)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.992,95 (34.754,65)	29.164,32 (26.803,95)	7.828,63 (7.950,70)	7.828,63 (7.950,70)		
Gesamtbetrag	59.633.888,45 (47.836.253,16)	19.309.411,41 (7.894.438,03)	40.254.036,36 (39.874.791,54)	28.959.574,17 (28.161.291,42)	42.948.232,54 (42.352.071,43)	

*GPR=Grundpfandrecht

138.200

Euro geplante Gewinnausschüttung

766.500

Euro geplante Einstellung in
Gewinnrücklagen / Ergebnisrücklagen

904.700

Euro Bilanzgewinn



Das Modernisierungsprogramm 2025 beinhaltet
im Renatablock die Fortsetzung des im Vorjahr
begonnenen Ausbaus der Dachgeschosse und
die Erneuerung des Dachstuhls.





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

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