

Geschäftsbericht 2021

Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG

München

I. Gesamtwirtschaftliche Lage, Arbeitsmarkt

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,3 % zulegen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Der demografische Wandel bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die weiter mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

II. Unternehmensorganisation

Die Genossenschaft wurde 1930 gegründet und eingetragen im Genossenschaftsregister des AG München unter der Nummer GnR 1285. Sie ist voll steuerpflichtig.

Sie hat ihre Geschäftsstelle in der Canalettostr. 27, 80638 München.

Telefon: 089 1781155

Telefax: 089 15988920

E-Mail: info@postbg-muenchen.de

Internet: www.postbg-muenchen.de

Dem Vorstand gehören an:

Heinz Sommer

Günter Jäschke

Die Vorstandsmitglieder sind vom Aufsichtsrat bestellt und üben ihre Tätigkeit im Rahmen von Anstellungsverträgen nebenamtlich aus.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind

Erwin Nier (Vorsitzender)

Gerhard Brunner

Sarah Ruppner

Wolfgang Fiegl

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahr 2021 eine kaufmännische Angestellte und sechs geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Die Genossenschaftsmitglieder üben ihre Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft in der Mitgliederversammlung aus. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

Die ordentliche Mitgliederversammlung 2021 wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie in einem schriftlichen Beschlussverfahren durchgeführt.

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

Zweck und Gegenstand des Unternehmens:

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 der Satzung über die Voraussetzungen.

Die Genossenschaft ist Mitglied beim VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. und bei der PSD Bank München eG.

III. Wohnungswirtschaftliche Lage

1. Wohnungsmarkt in München

Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Mieten sind hoch und für Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen kaum bezahlbar. Die Landeshauptstadt München versucht den Wohnungsmangel mit Hilfe städtischer und staatlicher Förderprogramme für den Neubau von preiswerten, familiengerechten Miet- und Eigentumswohnraum, u. a. im München Modell, wie auch durch den Ankauf von Belegungsrechten bei privaten Hauseigentümern zu mildern. Der Neubau günstiger Mietwohnungen kann den Bedarf jedoch auch nicht decken, nicht zuletzt, weil die verbliebenen Flächenpotentiale knapp und teuer sind.

Die Landeshauptstadt München ist maßgeblich an drei Wohnungsunternehmen beteiligt, die wesentliche Instrumente der städtischen Wohnungspolitik darstellen.

Die Mieten frei finanziert Wohnungen in München werden alle zwei Jahre erfasst und vom Stadtrat der Landeshauptstadt München veröffentlicht. Der Mietspiegel ist im Sinne von § 558 d BGB als qualifiziert anerkannt.

2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft

2.1. Bestand

Die Baugenossenschaft verwaltete zum 31.12.2021 29 Häuser mit 232 Wohnungen, 11 gewerblich genutzte Einheiten und 117 vermietbare Kfz-Stellplätze, davon 78 in zwei Tiefgaragen.

Die Wohngebäude liegen in München in den Stadtteilen Neuhausen, Gern, Nymphenburg und Isar-Vorstadt.

Im November 2014 wurden die Erbbaugrundstücke in der Romanstraße 78-82 (18 Wohnungen) und Romanstraße 88-90 (12 Wohnungen) von der Baugenossenschaft erworben. Darüber hinaus ist das Grundstück in der Frundsbergstraße 41 b/c/d (18 Wohnungen) seit 2004 im Eigentum des Unternehmens. Der restliche Hausbesitz befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Deutschen Post AG, die durch das Tochterunternehmen DPDHL Corporate Real Estate Management GmbH, Düsseldorf vertreten wird.

Die Erbbaurechte enden in den Jahren von 2049 bis 2084.

Die Gesamtwohnfläche der Mietwohnungen beträgt rd. 17.001 m², die gesamte Wohn- und Nutzfläche rd. 21.298 m², davon wiederum rd. 1.341 m² Geschäftsräume.

Übersicht der Wohnanlagen:

Wohnanlage	Zahl der Wohnungen	Wohnfläche m ²	Baujahr (Bezug)	Ablauf Erbbaurecht
Fraunhoferstr. 22/24	16	1.614,63	1930	2084
Romanplatz 1 – 4	52	3.017,34	1956	2054
Wotanstraße 115/117	16	830,24	1951	2049
Gaßnerstraße 4 – 10	32	2.302,00	1951	2049
Gaßnerstraße 12	22	1.362,54	1993	2054
Romanstraße 78/80/82	18	1.278,90	1950	-----
Romanstraße 88/90	12	802,80	1953	-----
Ruffinistraße 5/5a	13	1.373,82	1962/1984	2060/2078
Canalotto-/Paduanostraße	33	3.028,37	1969	2065
Fundsbergstraße 41 b/c/d	18	1.390,34	1935/2007*)	-----

*) Dachgeschossausbau mit 3 Wohnungen

Nach den Wohnungsgrößen verfügt die Genossenschaft sowohl über Wohnungen für Einzelpersonen oder kinderlose Ehepaare wie auch für Familien. Die Wohnungen haben mittleren bis guten Standard und sind alle mit Bad bzw. Dusche ausgestattet. Folgende Wohnungsgrößen sind im Bestand:

Wohnfläche	Zahl der Wohnungen	Anteil am Bestand
bis 50 m ²	44	19 %
51 – 75 m ²	90	39 %
76 – 100 m ²	75	32 %
über 100 m ²	23	10 %

Zum 31.12.2021 waren 82 Wohnungen vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert (Frundsbergstr., Romanstr. 88/90, Romanplatz 1-4). Die Modernisierungen wurden nach dem Jahr 1990 durchgeführt. Eine vollständige Modernisierung (Wärmedämmung Außenwand und Keller- und Speicherdecke, Fenster, zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung) erfuhren die Gebäude in der Frundsbergstraße 41 b/c/d und in der Romanstraße 88/90.

Vom Wohnungsbestand werden zum Bilanzstichtag beheizt mit

- Fernwärme 16 WE (Fraunhoferstr. 22/24)
- Gasheizung zentral im Gebäude 216 WE (Wotanstr. 115/117, Gaßnerstr. 4-10, Romanstr. 78/80/82, Frundsbergstr. 41 b/c/d, Gaßnerstr. 12, Romanstr. 88/90, Romanplatz 1-4, Canaletto-/Paduanstraße, Ruffinstr. 5/5a)

Nach den vertraglichen Regelungen hat sich die Deutsche Post AG (Erbbaurechtsgeber) bis zum Ablauf der Erbbaurechte das Belegungs- und Besetzungsrecht für die Wohnungen der Baugenossenschaft vorbehalten. Bei den 22 Wohnungen der Gaßnerstr. 12 stehen aufgrund darlehensvertraglicher Regelungen (öffentliche Förderung) auch der Stadt München Belegungsrechte zu. Diese werden von der Stadt wahrgenommen, wenn die Deutsche Post AG keinen Nachmieter benennen kann.

Bei freiwerdenden, den Besetzungsrechten unterliegenden Wohnungen benennt die für die Wohnungsvergabe zuständige Stelle der Deutschen Post AG, das ist derzeit die Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Germany GmbH, Düsseldorf, im Rahmen und innerhalb der vorgegebenen Frist von drei Monaten aus dem Kreis der anerkannten Wohnungsbewerber den Nachmieter. Sofern das Belegungsrecht in Einzelfällen an die Landeshauptstadt München fällt (nur Gaßnerstr. 12), werden der Baugenossenschaft fünf Wohnungsbewerber zur Auswahl vorgeschlagen.

Die Wohnungen in der Frundsbergstraße, Romanstraße 78-82, sowie in der Romanstraße 88-90 sind durch die Baugenossenschaft frei vermietbar.

Die angespannte Wohnungssituation in München führt zu einer hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Dieser Trend hat sich im Jahr 2021 nochmals verstärkt. Leider kann die Baugenossenschaft aufgrund der begrenzten Anzahl von frei vermietbaren Wohnungen diesen Wunsch einer passenden Wohnung in einem angemessenen Zeitraum nicht bzw. nur in den seltensten Fällen erfüllen. Derzeit bevorzugt die Baugenossenschaft Mitglieder oder deren nahe Angehörige bei der Vergabe von frei vermietbaren Wohnungen.

2.2. Mietgefüge und Umsatz

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit war in 2021 auf die planmäßige Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes gerichtet.

Die Entwicklung der Vorjahre bei der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes hat sich in 2021 - unter Berücksichtigung der Investitionen in den Bestand - fortgesetzt, und ist damit nach wie vor Grundlage für die langfristige Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben der Genossenschaft.

Die Gesamt-Sollmieten (ohne Vorauszahlungen für allgemeine Betriebskosten und Heizkosten) stiegen im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 1,34 % von 1.503,3 T€ auf 1.523,7 T€ an. Hiervon entfallen auf

- Wohnungen: 1.237,9 T€
- Gewerbeeinheiten: 234,3 T€
- Garagen und Stellplätze: 51,5 T€

Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind 2021 in Höhe von rd. 21,1 T€ erfasst worden, d. s. 1,4 % der Sollmieten (2020: 1,0 %). Davon entfielen T€ 10,1 auf Wohnungen, der Restbetrag auf die TG-Stellplätze. Die Mietausfälle bei Wohnungen entstanden überwiegend durch Leerstände wegen Instandsetzungen und Modernisierungen zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben bei Mieterwechsel. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war nicht zu verzeichnen. Lediglich konnten nicht alle Kfz-Stellplätze in der Duplex-Garage in der Gaßnerstr. 12 vermietet werden. Als Gründe sind Abneigungen gegen das technische System sowie die relative Enge der Garage aufzuführen.

Die Fluktuationsquote liegt bei 3,5 % (Vorjahr: 2,6 %) und befindet sich auf einem unverändert niedrigen Niveau. Jedoch verzeichnet die Genossenschaft in den letzten Jahren, primär aufgrund des hohen Altersdurchschnitt der Mieter, einen kontinuierlichen Anstieg der Mieterwechsel.

Grundlage der Mietenberechnung bei den Erbbaurechtswohnungen sind die Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung (II. BV) über die Kostenmiete (preisgebundener Wohnraum). Die Genossenschaft ist bei der Mietfestsetzung aufgrund gesetzlicher

Vorgaben wie auch bei Modernisierungen an die Zustimmung und Vorgaben der Deutschen Post AG gebunden.

Für die Mietpreisgestaltung der Wohnungen Frundsbergstraße 41 b/c/d, der Romanstraße 78-82 und Romanstraße 88-90 gelten für die Baugenossenschaft dagegen die Regelungen nach §§ 558 - 558 e BGB.

Aufgrund des hohen Mietpreisniveaus in Oberbayern und insbesondere im Ballungsraum München bestehen für die Wohnungen, die keiner gesetzlichen oder vertraglichen Preisbindung unterliegen, unverändert Mieterhöhungspotentiale.

Zur Bewältigung der künftigen Belastungen (Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen, Kauf Erbbaugrundstücke) werden bei diesen Wohnungen weitere Mietpreisanpassungen erfolgen müssen. Dennoch ist die Baugenossenschaft bemüht diese bei laufenden als auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur moderat an die Wohnungsnutzer weiterzugeben. Der in der Satzung verankerte Zweck der Genossenschaft, die Förderung der wohnwirtschaftlichen Versorgung der Mitglieder, verlangt einen Ausgleich zwischen den momentanen, aber auch den zukünftigen Interessen der Mitglieder. So wird die aktuelle Mietpreisfestsetzung erheblich von der langfristigen Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes beeinflusst.

2.3. Mitglieder und Mieter

Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft durch Übernahme von Geschäftsanteilen. Ein Geschäftsanteil beträgt gem. § 17 (1) der Satzung 250 €. Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit zwei Anteilen zu beteiligen (mitgliedsbegründende Pflichtanteile). Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat zusätzlich einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen. Die Zahl dieser zu übernehmenden Pflichtanteile richtet sich nach der Größe der Wohnung. Das bei der Aufnahme in die Genossenschaft zu zahlende Eintrittsgeld beträgt 100.- €.

Zu Beginn des Jahres 2021 hatte die Genossenschaft 270 Mitglieder. Der Mitgliederstand sank im Laufe des Jahres durch 6 Zugänge und 8 Abgänge 268 Mitglieder.

Am 01.01.2021 betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 304.000,00 €, am 31.12.2021 302.750,00 €.

Den Mietern kann in der Regel eine hohe Wohndauer bescheinigt werden. Die Altersstruktur unserer Bewohner führt tendenziell zu einer erhöhten Fluktuation. So wurden in 2021 acht Mietverträge gekündigt.

Die Mieterschaft der Genossenschaft setzt sich größtenteils aus aktiven bzw. ehemaligen Mitarbeitern der Deutschen Post AG und verbundenen Unternehmen sowie deren Angehörigen zusammen.

2.4. Bautätigkeit, Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Baugenossenschaft insgesamt T€ 356,2 für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Für zukünftig sehr hohe Kosten für die Instandsetzung von Kanälen wurden weitere T€ 1.500,00 in Form von Rückstellungen passiviert.

Die Gesamtsumme in Höhe von 356,2 T€ setzt sich zusammen aus:

207,8 T€	Laufende Instandhaltung
78,3 T€	Instandsetzungen nach Mieterwechsel
70,1 T€	Objektplanung

Die Schwerpunkte der Objektplanung im Jahr 2021 waren:

Planungshonorare für die Dachsanierung in der Fraunhoferstraße 56,0 T€

Die Ausführung erfolgt in 2022

Ausbesserung von Spechtlöchern 12,0 T€

Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2021 wurden aus dem laufenden Geschäftsbetrieb bzw. aus Eigenmitteln gegenfinanziert.

Die künftig durchzuführenden Projekte wurden in einer mittelfristigen Investitionsplanung systematisch erfasst und priorisiert. Stark beeinflusst werden diese Bauprogramme weiterhin von geplanten Generalsanierungsmaßnahmen sowie dem aktuellen politischen und wirtschaftlichem Umfeld.

Einen größeren Stellenwert werden in den nächsten Jahren voraussichtlich die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgrund Mieterwechsel einnehmen. Aufgrund der Altersstruktur in der Baugenossenschaft erwarten wir tendenziell eine weiter steigende Fluktuation in den kommenden Jahren. Diese Aufwendungen werden durch Erlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenfinanziert.

Für das Jahr 2022 sind Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 1.479,0 T€ geplant. Die Beträge setzen sich im Schwerpunkt wie folgt zusammen:

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	180,0 T€
Aufwendungen bei Mieterwechseln	144,0 T€
Objektplanung	1.155,0 T€
davon u.a.	
Dachsanierung Fraunhoferstraße	720,0 T€
Architektenleistungen Mod. Romanstr. 78-82	75,0 T€
Sanierung TG Paduanostraße 4	240,0 T€
Kanalsanierung Wotanstraße	100,0 T€

Alle geplanten mittelfristigen Bauprojekte werden konzeptionell erfasst, und sofern eine Kreditfinanzierung geplant ist, mit den Kreditgebern im Vorfeld auf eine Umsetzbarkeit überprüft.

2.5. Personal- und Verwaltungsbereich

Laufende Änderungen im Geschäftsumfeld erfordern Anpassungsprozesse im Unternehmen. Diese sind nur mit motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeitern zu bewerkstelligen. Demzufolge wurden auch in 2021 von unseren Mitarbeitern mehrere Weiterqualifizierungs- und Schulungsmaßnahmen besucht.

Für uns als kleine Genossenschaft ist es nicht immer einfach geeignetes Personal zu rekrutieren. Die positive Entwicklung der PostBG ist unter anderem auf die vertrauensvolle Zusammenarbeit, Verantwortungsbewusstsein und auf das große Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurück zu führen.

Eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur hat es ermöglicht, auch während der Einschränkungen im zweiten Jahr der Pandemie, die reibungslose Verwaltung unseres Bestandes aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der erforderlichen Ablösung unseres ERP-Systems zum 01.01.2022 hat sich die Genossenschaft für eine Software-Lösung der GAP-Group entschieden. Um eine reibungslose Migration der Daten zu gewährleisten, waren umfangreiche Vorarbeiten im Hinblick auf die Umstellung zum Jahreswechsel 2021/2022 nötig. Mit dem neu implementierten ERP-System sollte der Grundstein für eine zukunftsfähige EDV in der Genossenschaft gelegt sein.

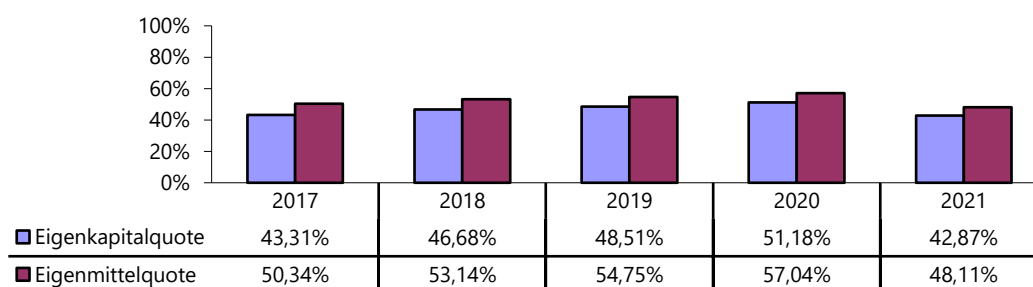
Diese neue Software-Lösung bietet, neben dem Internetauftritt der Genossenschaft, die Möglichkeit die Kommunikation mit Mietern und Mitgliedern zu digitalisieren, sowie neue Kanäle für Informationen anzubieten. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, Effizienz und der Nachfrage insbesondere jüngerer Mieter und Mitglieder, wird die Genossenschaft in Zukunft verstärkt digitale Kommunikationskanäle anbieten und nutzen.

IV. Lage der Genossenschaft

1. Vermögens- und Finanzlage

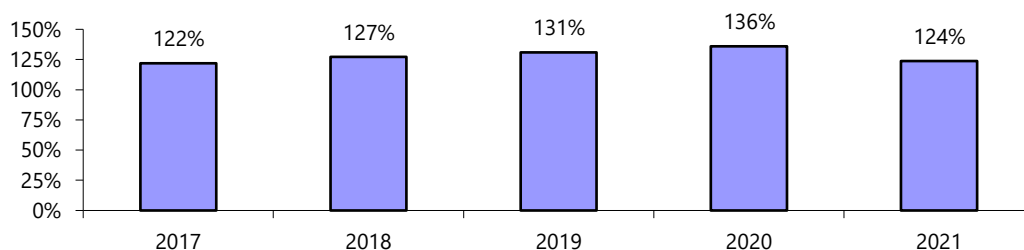
Die Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) rund 48 % der Bilanzsumme. Sie liegt damit unverändert über dem Branchendurchschnitt.

Eigenkapital- und Eigenmittelquote

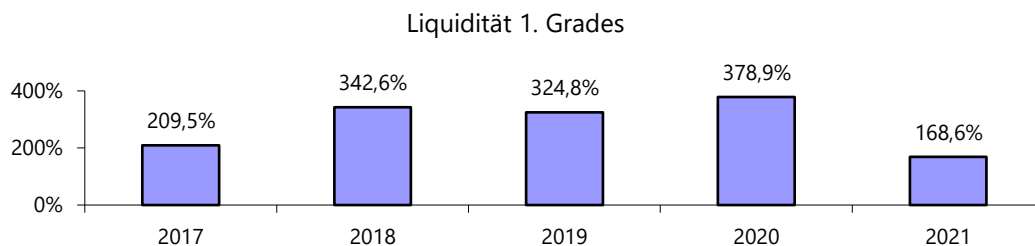


Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Genossenschaft über eine stabile Vermögensstruktur und –finanzierung.

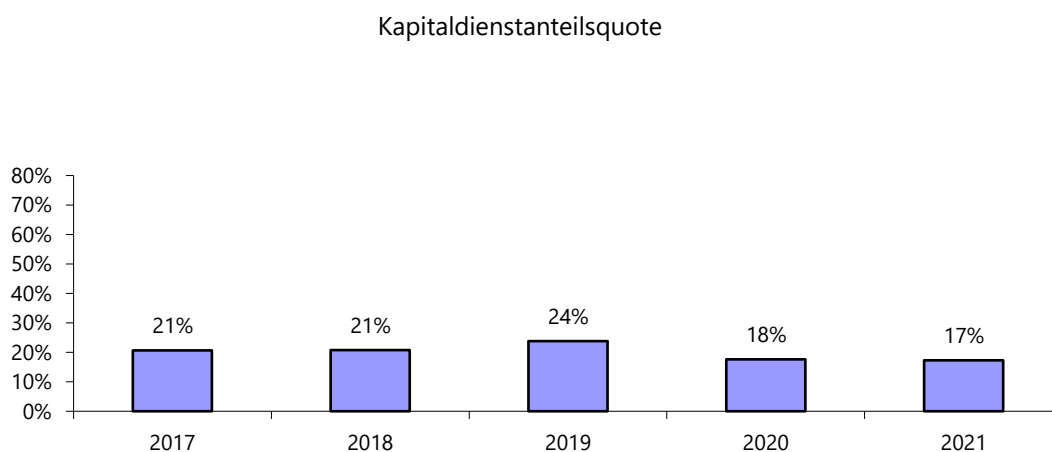
Anlagendeckungsgrad II



Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind vollständig durch zur Verfügung stehende liquide Mittel gedeckt.

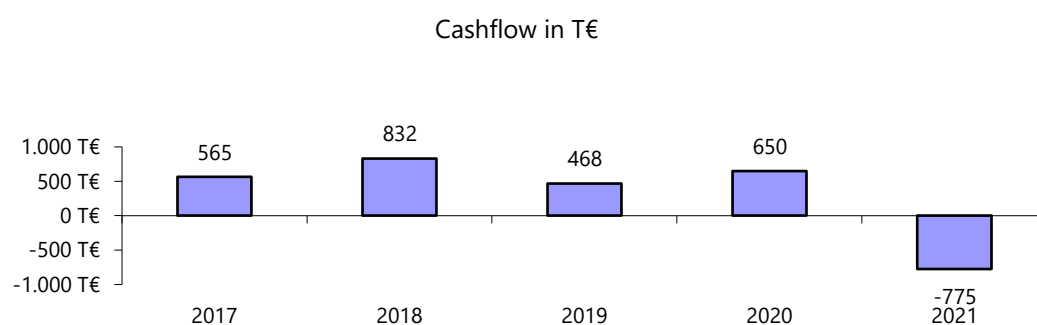


Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöhne sind im Geschäftsjahr zu 17 % durch Zinsaufwand und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Dieser Wert ist positiv zu beurteilen, da der kritische Wert bei dieser Kennzahl bei über 50 % liegt.



Der Cashflow der Genossenschaft, als das um die Abschreibungen und die Veränderungen der langfristigen Rückstellungen bereinigte Jahresergebnis, zeigt das durch unterschiedliche Instandhaltungskosten schwankende finanzielle Ergebnis.

Der hohe negative Cashflow im Berichtsjahr liegt in den zurück gestellten € Mio. 1,5 für die zukünftigen Kanalsanierungen begründet.



Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden.

2. Ertragslage

Das Gesamtergebnis im Berichtsjahr ergibt einen Jahresfehlbetrag von T€ -979,5 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 419,0).

Grund hierfür sind vor allem die gebildeten Rückstellungen für zukünftige Kanalsanierung, die sich als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung niederschlagen.

Die seit Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz nicht mehr zulässigen Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden entsprechend Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Allerdings darf nur noch aus den Rückstellungen (31.12.2021 T€ 720,8) entnommen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung blieben relativ unverändert bei T€ 2.091,2 (Vorjahr: T€ 2099,7).

Durch die Anlage freier finanzieller Mittel konnten Zinserträge in Höhe von T€ 2,9 erwirtschaftet werden.

V. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Gemäß unserer Risikomanagementstrategie werden die vielfältigen Risiken aufgrund unserer geschäftlichen Aktivitäten quantifiziert, analysiert und nach Möglichkeit minimiert. Primäres Ziel ist es, potentielle Schäden für das Unternehmen abzuwenden und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Für kleinere Genossenschaften wie die PostBG wird es aus betriebswirtschaftlicher Sicht, insbesondere am Standort München, immer schwieriger den Bestand nachhaltig zu bewirtschaften. Folgende Problemfelder schränken den Handlungsspielraum der Genossenschaft deutlich ein:

- hohe Verwaltungskosten
- unterdurchschnittliche Mieteinnahmen aufgrund Mietpreisbindungen
- Investitionsbedarf in den Bestand
- stark gestiegene Grundstückspreise / hoher Anteil an Erbbaugrundstücken

Die Genossenschaft hat sich in Verhandlungen mit der Deutschen Post DHL Group bemüht, weitere Erbbaugrundstücke zur Sicherung des Wohnungsbestandes zu erwerben. Die strategische Entscheidung des Erbbaurechtsgebers, den Verkauf von Erbbaugrundstücken insbesondere in Ballungsgebieten auszusetzen, führte zu einem Scheitern der Verhandlungen. Aus diesem Grund wird die Genossenschaft bis auf weiteres die Allokation von Finanzreserven primär in die Modernisierung und Sanierung genossenschaftseigener Gebäude lenken. Vor diesem Hintergrund ist die nachhaltige Sicherung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft fraglich. Der Verlust von günstigem Wohnraum für unsere Mitglieder wäre die Folge.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PostBG, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger sowie Lieferengpässe niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundenen operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz, und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts noch nicht verlässlich möglich.

Dieses schwierige Umfeld, verbunden mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie, wird die künftige Geschäftsentwicklung der Genossenschaft beeinflussen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagements des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Baugenossenschaft der Bundespostbeamten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen bzw. Grundstückskäufe. Die Darlehenszinsen für diese Verbindlichkeiten werden in diesem historisch niedrigen Zinsumfeld solange wie möglich, i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

Des Weiteren führt eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur unserer Finanzierungsmittel zu einem geringen Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt im Rahmen eines Cashmanagements. Die Anlage liquider Mittel berücksichtigt ausschließlich einen konservativen Ansatz in Form von Festgeldern, Termingeldern oder ähnlichen Produkten. Negativzinsen für diese Anlagen belasten die Ertragssituation.

Unser Unternehmen verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind derzeit gering und werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Zukünftig weiterhin geplante Grundstückskäufe und Modernisierungsvorhaben werden vor Abschluss, insbesondere unter dem Aspekt der Risikotragfähigkeit des Unternehmens, analysiert.

VI. Ausblick

Aus Sicht des Unternehmens ist es von enormer Bedeutung durch geeignete Strategien den langfristigen Bestand der Baugenossenschaft nachhaltig zu sichern, und gleichzeitig dem Ziel – für Ihre Mitglieder relativ preiswerten und guten Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht anzubieten- gerecht zu werden.

Die Unternehmensgröße der Genossenschaft, die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie, sowie die derzeit noch nicht absehbaren Auswirkungen des Krieges in Europa erschweren die Erreichung dieser Ziele. Der Vorstand wird die Genossenschaft so ausrichten, dass zumindest ein Teil des Bestandes der Genossenschaft langfristig gesichert, und somit den Mitgliedern weiterhin preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Diese und weitere Themen werden unsere Ressourcen sowohl finanziell, aber auch personell auslasten. Das Erreichen der Ziele erfordert weiterhin ein unvermindertes Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand leitet die Baugenossenschaft mit dem primären Ziel, den langfristigen Bestand zu sichern, und den Mitgliedern im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt relativ preiswerten und guten Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht zur Verfügung zu stellen.

Er dankt insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern, und vor allem auch allen engagierten Mitarbeitern, für die Unterstützung bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 20.04.2022

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat von dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

München, den 20.04.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates