

# **Geschäftsbericht 2022**

## **Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG**

### **München**

## **I. Gesamtwirtschaftliche Lage, Arbeitsmarkt**

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Insofern war das Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch die Folgen der Kriegsschauplätze auf der Welt, der wohl dadurch bedingten Energiekrise sowie Rohstoffknappheit, Lieferschwierigkeiten und der damit einhergehenden Inflation.

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](mailto:info@postbg-muenchen.de)

Internet: [www.postbg-muenchen.de](http://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 (ausgeschieden am 8.1.2023)

Sarah Ruppenner

Wolfgang Fiegl

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahr 2022 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 2022 erfolgte am 27.10.2022 in München. Zudem wurden die Mitglieder der Genossenschaft im Rahmen einer virtuellen Informationsveranstaltung am 23.8.2022 über eine Anpassung der Satzung in Kenntnis gesetzt.

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., der Isarwatt eG 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 finanzierter 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 31.12.2022 29 Häuser mit 232 Wohnungen, 11 gewerblich genutzte Einheiten und 118 vermietbare Kfz-Stellplätze, davon 79 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 Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH, Düsseldorf vertreten wird.

Die Erbbaurechte enden in den Jahren von 2049 bis 2084.

Die Gesamtwohnfläche der Mietwohnungen beträgt rd. 17.001 m<sup>2</sup>, die gesamte Wohn- und Nutzfläche rd. 21.298 m<sup>2</sup>, davon wiederum rd. 1.341 m<sup>2</sup> Geschäftsräume.

Übersicht der Wohnanlagen:

Wohnanlage	Zahl der Wohnungen	Wohnfläche m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	44	19 %
51 – 75 m <sup>2</sup>	90	39 %
76 – 100 m <sup>2</sup>	75	32 %
über 100 m <sup>2</sup>	23	10 %

Zum 31.12.2022 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) erfuhr 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 Real Estate Deutschland 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 2022 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 2022 auf die planmäßige Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes gerichtet.

Die Entwicklung der Vorjahre bei der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes hat sich in 2022 - 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 2022 gegenüber 2021 um 1,56 % von T€ 1.523,7 auf T€ 1.547,5 an. Hiervon entfallen auf

- Wohnungen: T€ 1.260,8
- Gewerbeeinheiten: T€ 234,7
- Garagen und Stellplätze: T€ 52,0

Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind 2022 in Höhe von rd. T€ 26,3 erfasst worden, d. s. 1,7 % der Sollmieten (2021: 1,4 %). 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.

Die Fluktuationsquote liegt bei 3,9 % (Vorjahr: 3,5 %) 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 2022 hatte die Genossenschaft 268 Mitglieder. Der Mitgliederstand stieg im Laufe des Jahres durch 12 Zugänge und 9 Abgänge auf 271 Mitglieder.

Am 1.1.2022 betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder € 302.750,00, am 31.12.2022 € 305.250,00.

Den Mietern kann in der Regel eine hohe Wohndauer bescheinigt werden. Die Altersstruktur unserer Bewohner führt tendenziell zu einer erhöhten Fluktuation. So wurden in 2022 neun 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 2022 hat die Baugenossenschaft insgesamt T€ 1.137,6 für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Die Gesamtsumme in Höhe von T€ 1.137,6 setzt sich zusammen aus:

T€ 127,9	laufende Instandhaltung
T€ 128,9	Instandsetzungen nach Mieterwechsel
T€ 880,8	Objektplanung

Die Schwerpunkte der Objektplanung im Jahr 2022 waren:

Dachsanierung in der Fraunhoferstraße

Sanierung Tiefgarage Paduanostraße

Planungskosten Modernisierung Romanstraße 78-82

Kanalsanierung Wotanstraße

Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2022 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 2023 sind Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt T€ 3.565,0 geplant.

Die Beträge setzen sich im Schwerpunkt wie folgt zusammen:

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	T€ 189,0
Aufwendungen bei Mieterwechseln	T€ 168,0
Objektplanung	T€ 3.208,0
davon u.a.	
Modernisierung Romanstr. 78-82	T€ 3.045,0
Sicherungsmaßnahmen Fassade Gaßnerstr. 4-10	T€ 40,0
Kanalsanierung Gaßnerstr. 12	T€ 58,0

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 2022 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.

Ein Schwerpunkt der administrativen Tätigkeit war im Geschäftsjahr 2022 auf die Umstellung des in der Genossenschaft verwendeten ERP-Systems zurück zu führen. So mussten alle relevanten Geschäftszahlen migriert und neue Arbeitsprozesse implementiert werden.

Die 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.

Des Weiteren waren im Verwaltungsbereich gesetzliche Anforderungen wie die Beteiligung an den CO<sub>2</sub>-Kosten durch den Vermieter, die Novellierung der Heizkostenverordnung, die Grundsteuerreform und der Zensus umzusetzen.

Stark gestiegene Energiekosten und deren Auswirkung auf die Nebenkosten unserer Mieter haben zu einem erhöhten Informations- und Kommunikationsaufwand geführt. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungspakete (Entlastungshilfe Dezember 2022, Gas- und Wärmepreisbremse) werden zu einem erheblichen Mehraufwand bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen führen.

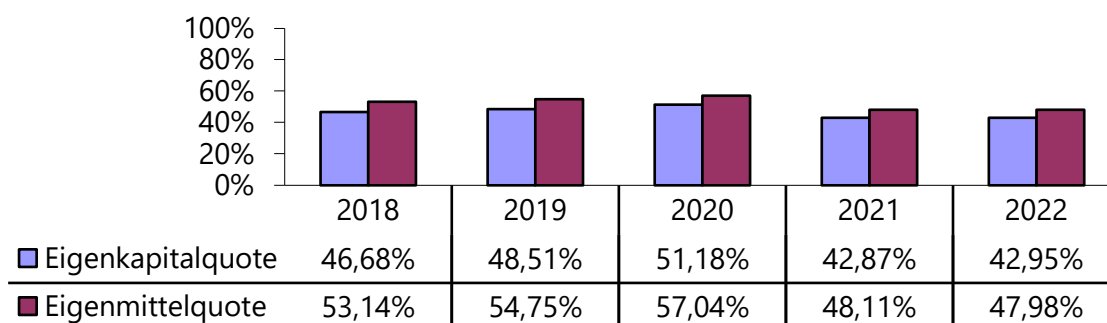
Die Mitgliederversammlung der Genossenschaft hat am 27.10.2022 eine Anpassung der Satzung beschlossen. In mehreren umfangreichen Mitteilungen sowie einer virtuellen Informationsveranstaltung wurden die Mitglieder im Vorfeld über die Änderungen in Kenntnis gesetzt.

#### IV. Lage der Genossenschaft

##### 1. Vermögens- und Finanzlage

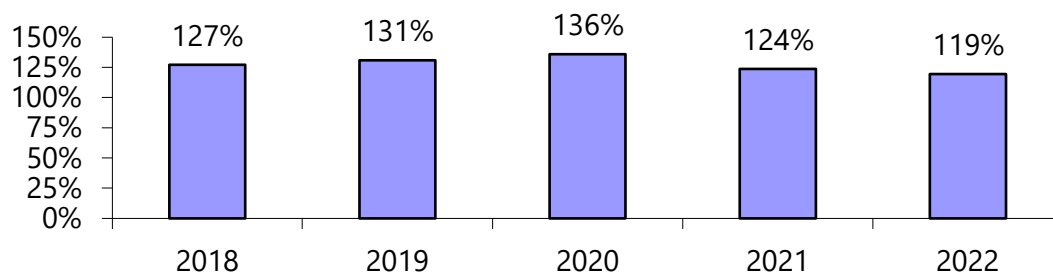
Die Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) rund 48 % der Bilanzsumme. Sie liegt damit unverändert über dem Branchendurchschnitt.

#### Eigenkapital- und Eigenmittelquote

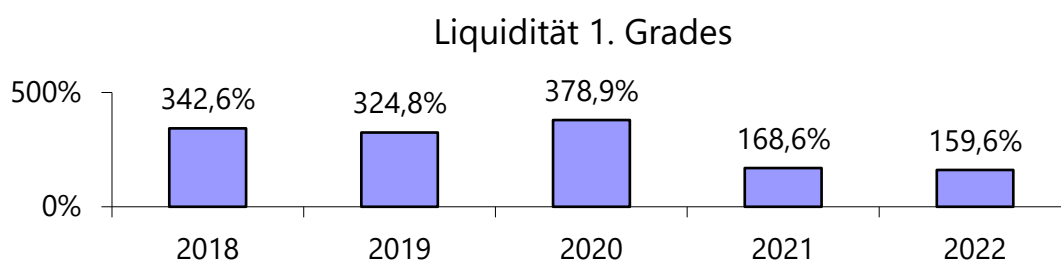


Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Genossenschaft über eine stabile Vermögensstruktur und –finanzierung.

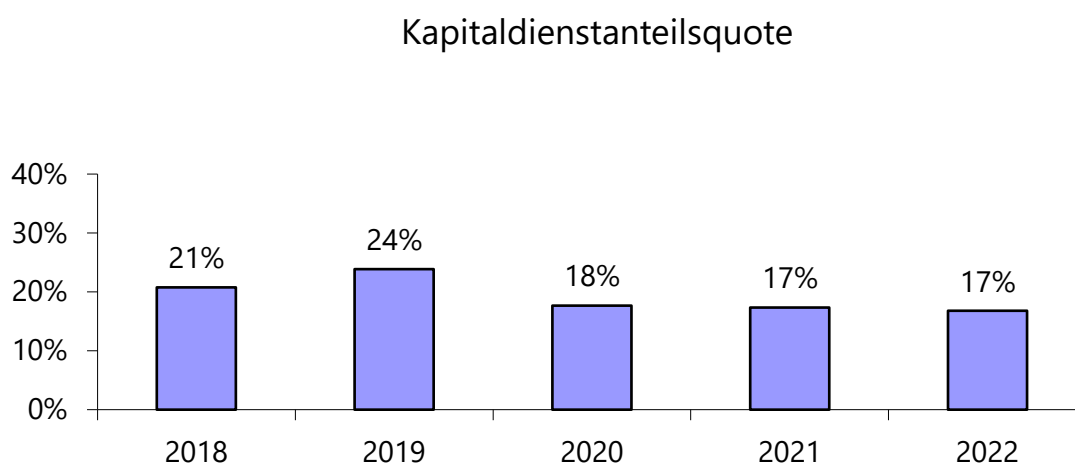
#### Anlagendeckungsgrad II



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

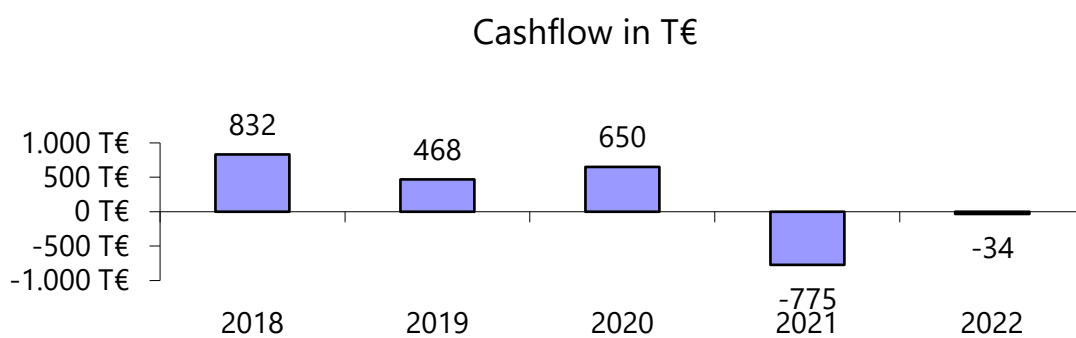


Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu 17 % durch Zinsaufwand und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Dieser Wert ist positiv zu beurteilen, da der kritische Wert bei dieser Kennzahl bei über 50 % liegt.



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 Vorjahr liegt in den im Vorjahr zurück gestellten € Mio. 1,5 für die zukünftige 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€ -242,2 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ -979,5).

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 (31.12.2022 T€ 662,8) entnommen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung blieben relativ unverändert bei T€ 2.130,3 (Vorjahr: T€ 2.091,2).

Durch die Anlage freier finanzieller Mittel konnten Zinserträge in Höhe von T€ 11,1 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 in Europa und die daraus resultierenden Folgen (stark gestiegene Energiekosten, deutlicher Zinsanstieg, Anstieg Baukosten etc.) haben erhebliche Auswirkungen

gen auf die Immobilienbranche. Insbesondere die vom Gesetzgeber geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes führt zu derzeit noch nicht absehbaren Unwägbarkeiten.

Die damit verbundenen operativen Risiken und deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft sind derzeit noch nicht verlässlich zu quantifizieren. Dieses schwierige Umfeld wird die künftige Geschäftsentwicklung jedoch mit Sicherheit beeinflussen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Baugenossenschaft der Bundespostbeamten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen bzw. Grundstückskäufe. Die Darlehenszinsen für diese Verbindlichkeiten werden in diesem nach wie vor 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 haben im Jahr 2022 die Ertragssituation belastet.

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 und die wirtschaftlichen Folgen 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 31.12.2022 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 17.4.2023

Der Vorstand



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat von dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

München, den 17.4.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates