

Geschäftsbericht 2023

Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG

München

I. Gesamtwirtschaftliche Lage, Arbeitsmarkt

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % .

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %).

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden €.

Die Gemengelage für den Wohnungsbau ist äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

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 (ausgeschieden am 8.1.2023)

Sarah Ruppner

Wolfgang Fiegl

Heidi Schwarzenbeck (seit 26.10.2023)

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahr 2023 eine kaufmännische Angestellte, einen technischen Mitarbeiter 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 2023 fand am 26.10.2023 in München statt.

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 31.12.2023 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 m², die gesamte Wohn- und Nutzfläche rd. 21.586 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 31.12.2023 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)

Im Gebäude Romanstraße 78-82 wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2023 folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Bau von 5 neuen Dachgeschosswohnungen einschließlich neuer Dachkonstruktion
2. Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung mit unterstützender Solaranlage auf dem Dach
3. Einbau einer neuen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
4. Renovierung der Treppenhäuser mit neuer Konstruktion für die Versorgungssteigleitungen
5. Neugestaltung der Außenanlagen

Die Arbeiten werden im 1. Quartal 2024 abgeschlossen.

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 wahr-

genommen, 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, wie schon in den vergangenen Jahren, im Jahr 2023 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 2023, neben der Modernisierung unseres Gebäudes in der Romanstraße 78-82, auf die planmäßige Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes gerichtet.

Die Entwicklung der Vorjahre bei der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes hat sich in 2023 - 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 2023 gegenüber 2022 um 5,77 % von 1.547,5 T€ auf 1.636,9 T€ an. Hiervon entfallen auf

- Wohnungen: 1.329,0 T€
- Gewerbeeinheiten: 250,0 T€
- Garagen und Stellplätze: 57,9 T€

Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind 2023 in Höhe von rd. 33,5 T€ erfasst worden, d. s. 2,0 % der Sollmieten (2022: 1,7 %). Die Mietausfälle bei Wohnungen entstanden überwiegend durch Leerstände wegen Instandsetzungen und Modernisierungen zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben bei Mieterwechsel. Ein nennenswerter Leer-

stand aufgrund von Vermietungsproblemen war nicht zu verzeichnen.

Die Fluktuationsquote liegt bei 2,2 % (Vorjahr: 3,9 %) 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 2023 hatte die Genossenschaft 271 Mitglieder. Der Mitgliederstand blieb im Laufe des Jahres durch 9 Zugänge und 9 Abgänge unverändert bei 271 Mitgliedern.

Am 1.1.2023 betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 303.750,00 €, 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 2023 fünf 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 2023 hat die Baugenossenschaft insgesamt T€ 356,4 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Die Gesamtsumme in Höhe von 356,4 T€ setzt sich zusammen aus:

102,6 T€	laufende Instandhaltung
122,5 T€	Instandsetzungen nach Mieterwechsel
131,3 T€	Objektplanung

Die Kosten verteilen sich über den ganzen Wohnungsbestand.

Des Weiteren fielen im Berichtsjahr aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Generalsanierung und den Dachgeschossausbau in der Romanstraße 78 – 82 in Höhe von T€ 1.831,1 an.

Die Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2023 wurden aus dem laufenden Geschäftsbetrieb bzw. aus Eigenmitteln gegenfinanziert. Zur Finanzierung des Modernisierungsvorhabens in der Romanstraße 78-82 wurden Fremdmittel in Höhe von T€ 2.200,0 aufgenommen. Diese konnten sich noch frühzeitig zu vergleichsweise günstigen Konditionen gesichert werden.

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 wirtschaftlichen 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 2024 sind Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt T€874,0 geplant. Die Beträge setzen sich im Schwerpunkt wie folgt zusammen:

laufende Instandhaltungsmaßnahmen	198,0 T€
Aufwendungen bei Mieterwechseln	176,0 T€
Objektplanung	500,0 T€
davon u.a.	
Kanalsanierung Frundsbergstraße	350,0 T€
Sicherungsmaßnahme Fassade Gaßnerstraße	30,0 T€
Entkalkung Zirkulationsleitungen Romanstraße	20,0 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 2023 von unseren Mitarbeitern mehrere Weiterqualifizierungs- und Schulungsmaßnahmen mit Schwerpunkt auf das neue ERP-System sowie gesetzlicher Änderungen 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 auch im Geschäftsjahr 2023 auf die Umstellung des in der Genossenschaft verwendeten ERP-Systems zurück zu führen. Die gesetzlichen Regelungen zur Energiepreiskontrolle führte zu einem erheblichen administrativen Mehraufwand, insbesondere bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung.

Die Kommunikation mit unseren Mietern und Mitgliedern wurde im Jahr 2023 weiter digitalisiert. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, Effizienz und der Nachfrage insbesondere jüngerer Mieter und Mitglieder, wird die Genossenschaft in Zukunft verstärkt digitale Kommunikationskanäle anbieten und nutzen.

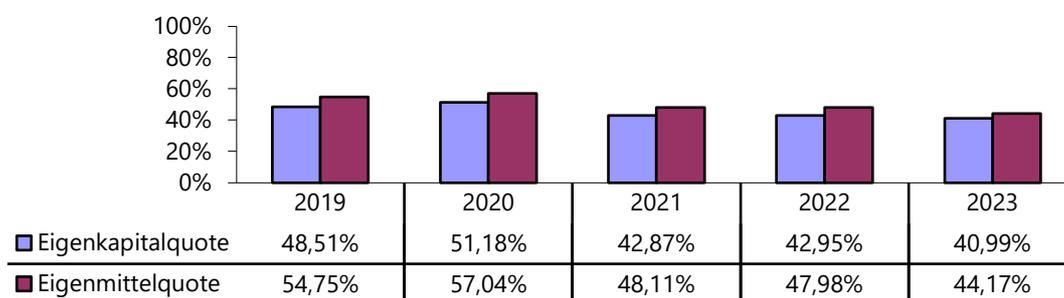
Zur Unterstützung des technischen Vorstands konnte im Jahr 2023 ein technischer Mitarbeiter gewonnen werden. Der Kollege wird schwerpunktmäßig die Umsetzung von beauftragten Instandhaltungsmaßnahmen betreuen.

IV. Lage der Genossenschaft

1. Vermögens- und Finanzlage

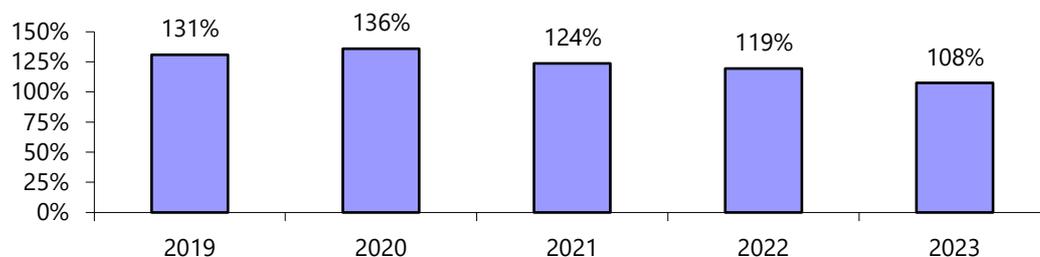
Die Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) rund 44 % der Bilanzsumme. Sie liegt damit unverändert über dem Branchendurchschnitt.

Eigenkapital- und Eigenmittelquote

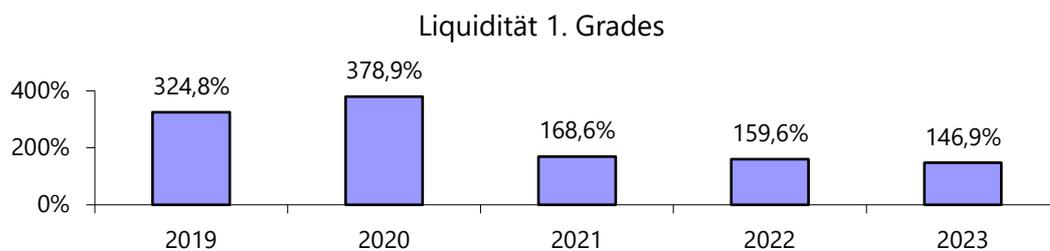


Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Genossenschaft über eine stabile Vermögensstruktur und –finanzierung.

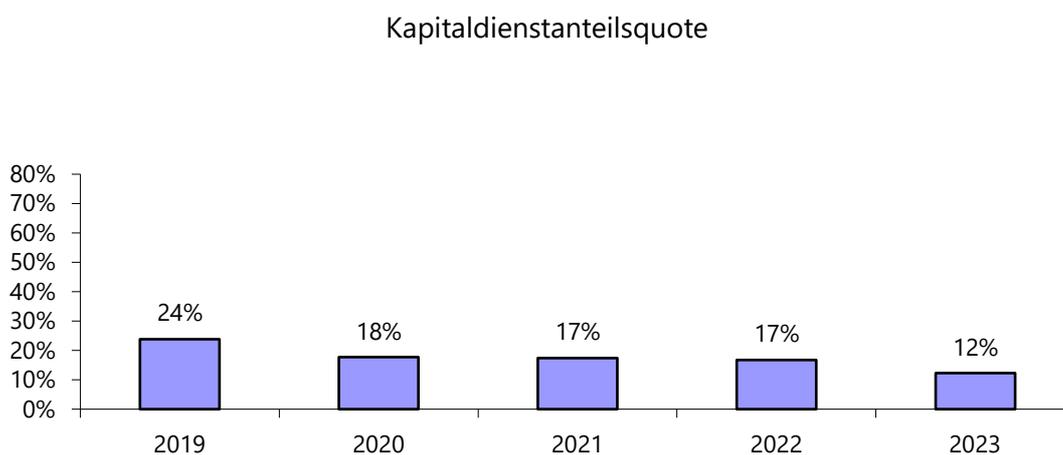
Anlagendeckungsgrad II



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

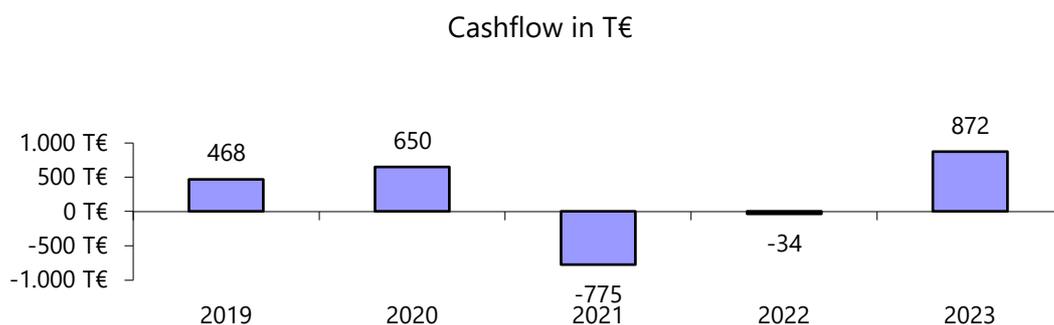


Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu 12 % durch Zinsaufwand und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Dieser Wert ist positiv zu beurteilen, da der kritische Wert bei dieser Kennzahl bei über 50 % liegt.



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 Cashflow im Berichtsjahr liegt in den gesunkenen Instandhaltungskosten begründet.



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

2. Ertragslage

Das Gesamtergebnis im Berichtsjahr ergibt einen Jahresüberschuss von 746,8 T€ (Vorjahr: Jahresfehlbetrag -242,2 T€).

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 (31.12.2023 497,1 T€) entnommen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 94,4 T€ auf 2.224,7 T€ (Vorjahr: 2.130,3 T€).

Durch die Anlage freier finanzieller Mittel konnten Zinserträge in Höhe von 37,0 T€ 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
- gesetzliche Regelungen im energetischen Bereich (z.B. GEG)

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.), sowie die Politik der aktuellen Bundesregierung haben erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Investitionen sind derzeit schwer planbar. Die Wohnungswirtschaft sieht sich, wie auch andere Branchen, derzeit mit noch nicht absehbaren Unwägbarkeiten konfrontiert.

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 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.

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 sowie das wirtschaftliche und politische Umfeld erschweren die Erreichung dieser Ziele. Um den Wohnungsbestand der Genossenschaft nachhaltig zu sichern, hat sich der Vorstand und Aufsichtsrat entschlossen, erneut Gespräche zu einer möglichen Verschmelzung der Genossenschaft zu forcieren. Insbesondere nach dem Mitgliederentscheid im Jahr 2018 ist dies nicht leicht gefallen. Nach Ansicht des Vorstands und Aufsichtsrat ist dies jedoch die einzige Möglichkeit, den Bestand der Genossenschaft langfristig zu sichern und den Mitgliedern weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

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 31.12.2023 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 16.4.2024

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat von dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

München, den 16.4.2024

Vorsitzender des Aufsichtsrates