

## **Geschäftsbericht 2024**

# **Baugenossenschaft der Bundespostbeamten in München eG**

**München**

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

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Es besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,8 %). Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitäts-

ziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden €.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht. Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und

damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen.

## **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)

Sarah Ruppaner

Wolfgang Fiegl

Heidi Schwarzenbeck

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahr 2024 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 2024 fand am 23.10.2024 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 31.12.2024 29 Häuser mit 237 Wohnungen, 11 gewerblich genutzte Einheiten und 124 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 (23 Wohnungen nach Ausbau DG) und Romanstraße 88/90 (12 Wohnungen) von der Baugenossenschaft erworben. Darüber hinaus ist das Grundstück in der Frundsbergstraße 41 b-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. 17.289 m<sup>2</sup>, die Fläche der vermieteten Gewerbeeinheiten beträgt rd. 1.258 m<sup>2</sup>.

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	1.567,07	1950/2024**)	-----
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

\*\*) Dachgeschossausbau mit 5 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>	46	19 %
51 – 75 m <sup>2</sup>	92	39 %
76 – 100 m <sup>2</sup>	76	32 %
über 100 m <sup>2</sup>	23	10 %

Zum 31.12.2024 waren 105 Wohnungen vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert (Frundsbergstraße 41b-d, Romanstraße 78-82, Romanstraße 88/90, Romanplatz 1-4). Auf diesen Gebäuden sind Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen installiert. Das Dachgeschoss wurde in der Frundsberg- und Romanstraße ausgebaut. Die Heizungsanlagen wurden seit dem Jahr 2004 sukzessive in allen Gebäuden erneuert.

Vom Wohnungsbestand werden zum Bilanzstichtag beheizt mit

- Fernwärme 16 WE (Fraunhoferstr. 22/24)
- Gasheizung zentral im Gebäude 221 WE (Wotanstr. 115/117, Gaßnerstr. 4-10, Romanstr. 78-82, Frundsbergstr. 41 b-d, Gaßnerstr. 12, Romanstr. 88/90, Romanplatz 1-4, Canaletto-/Paduanostraße, Ruffinstr. 5/5a)

Im Gebäude Romanstraße 78-82 wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2024 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 Versorgungs-Steigleitungen
5. Neugestaltung der Außenanlagen

Die Arbeiten wurden 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 Gaßnerstraße 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 Gaßnerstraße. 12), werden der Baugenossenschaft fünf Wohnungsbewerber zur Auswahl vorgeschlagen.

Die Wohnungen in der Frundsbergstraße 41b-d, 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 2024 nochmals deutlich 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 2024, neben dem Abschluss 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 2024 - 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 2024 gegenüber 2023 um 6,45 % von 1.636,9 T€ auf 1.742,5 T€ an. Hiervon entfallen auf

- Wohnungen: 1.420,0 T€
- Gewerbeeinheiten: 261,4 T€
- Garagen und Stellplätze: 61,0 T€



Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind 2024 in Höhe von rd. 21,7 T€ erfasst worden, d. s. 1,25 % der Sollmieten (2023: 2,0 %). 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 4,7 % (Vorjahr: 2,2 %) 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 250,00 €. 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 2024 hatte die Genossenschaft 271 Mitglieder. Der Mitgliederstand hat sich im Laufe des Jahres durch 9 Zugänge und 2 Abgänge auf 278 Mitglieder verändert.

Am 1.1.2024 betrugen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 303.750,00 €, am 31.12.2024. 309.250,00 €.

Den Mietern kann in der Regel eine hohe Wohndauer bescheinigt werden. Die Altersstruktur unserer Bewohner führt tendenziell zu einer erhöhten Fluktuation. So wurden in 2024 elf 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 2024 hat die Baugenossenschaft insgesamt T€ 900,1 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Die Gesamtsumme in Höhe von 900,1 T€ setzt sich zusammen aus:

314,7 T€	laufende Instandhaltung
183,5 T€	Instandsetzungen nach Mieterwechsel
50,3 T€	Objektplanung
351,6 T€	für unterlassene Instandhaltung

Die Kosten verteilen sich über den ganzen Wohnungsbestand.

Des weiteren fielen im Berichtsjahr nachträgliche aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Generalsanierung und den Dachgeschossausbau in der Romanstraße 78 – 82 in Höhe von T€ 439,7 an.

Die Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2024 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 2025 sind Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 610,0 T€ geplant. Die Beträge setzen sich im Schwerpunkt wie folgt zusammen:

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	250,0 T€
Aufwendungen bei Mieterwechseln	250,0 T€
Objektplanung	110,0 T€
davon u.a.	
Kamerabefahrungen von Abwasserrohren	25,0 T€
Sicherungsmaßnahmen Fassade Gaßnerstraße	30,0 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 2024 von unseren Mitarbeitern mehrere Weiterqualifizierungs- und Schulungsmaßnahmen mit Schwerpunkt auf das neue ERP-System sowie gesetzlicher Änderungen besucht. Auch die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich in mehreren Veranstaltungen weiter qualifiziert.

Kompetente, leistungsfähige und engagierte Mitarbeiter sind aus unserer Sicht die Basis für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens.

Obwohl wir unseren Mitarbeitern eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur, die Möglichkeit für mobiles Arbeiten sowie flexible Arbeitszeiten bieten, ist es für uns als kleine Genossenschaft 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.

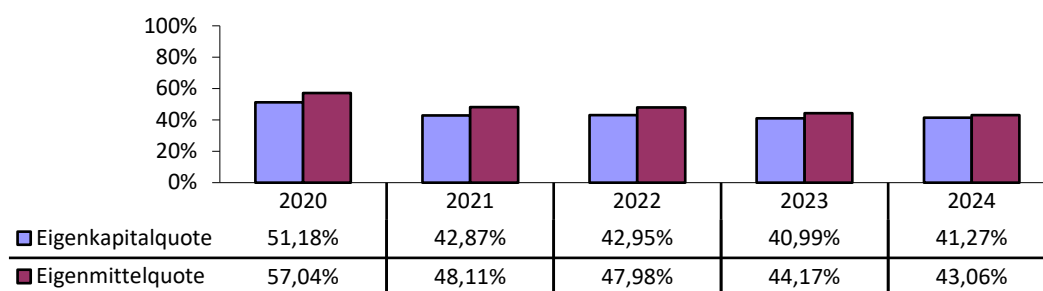
Die Kommunikation mit unseren Mietern und Mitgliedern wurde weiter digitalisiert. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, Effizienz und der Nachfrage insbesondere jüngerer Mieter und Mitglieder, wird die Genossenschaft auch in Zukunft verstärkt digitale Kommunikationskanäle anbieten und nutzen.

## IV. Lage der Genossenschaft

### 1. Vermögens- und Finanzlage

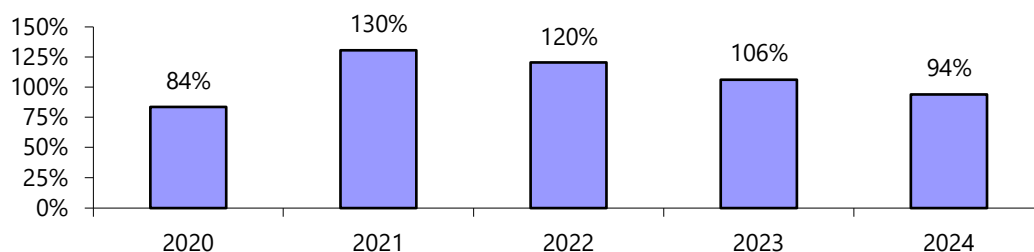
Die Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) rund 43 % der Bilanzsumme. Sie liegt damit unverändert über dem Branchendurchschnitt.

Eigenkapital- und Eigenmittelquote

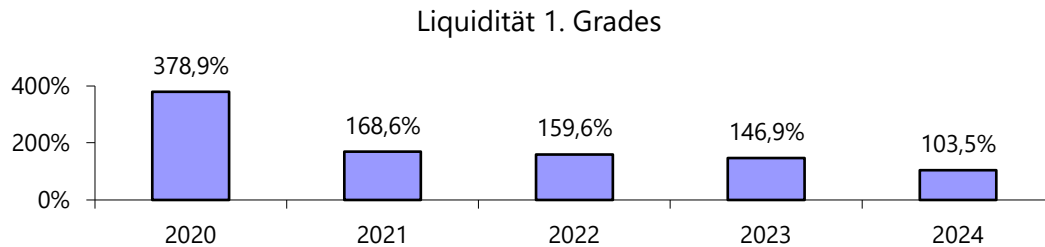


Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Genossenschaft über eine stabile Vermögensstruktur und –finanzierung.

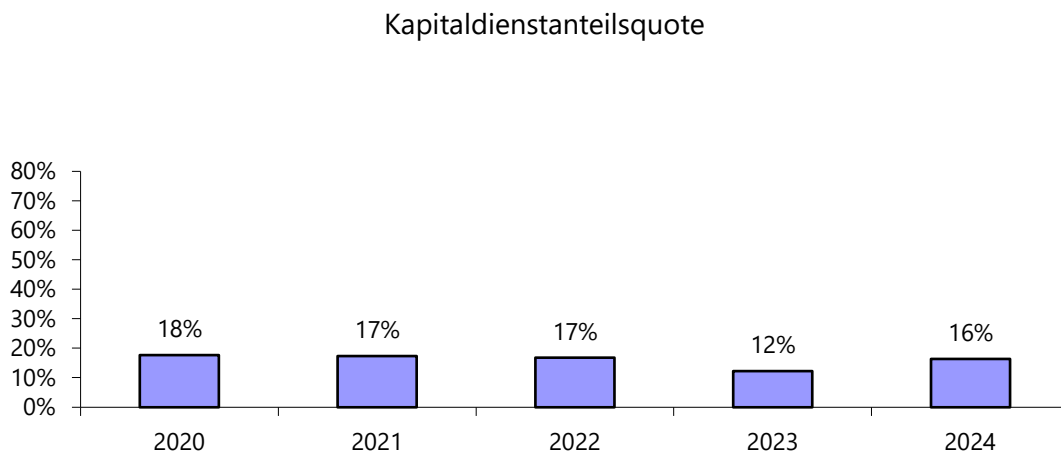
Anlagendeckungsgrad II



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

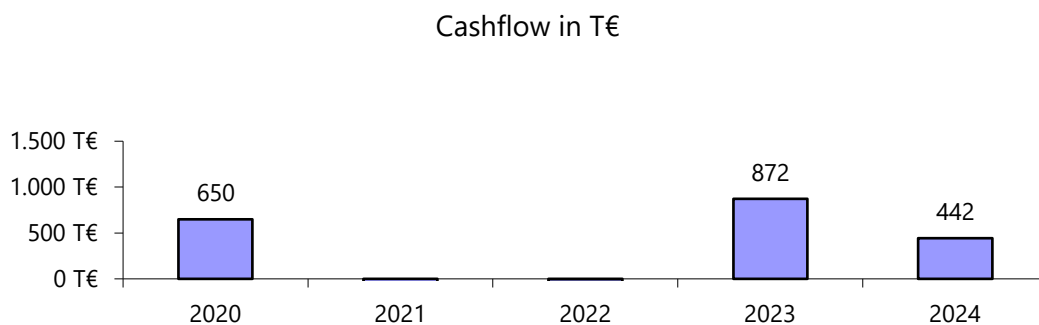


Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu 16 % durch Zinsaufwand und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Dieser Wert ist positiv zu beurteilen, da der kritische Wert bei dieser Kennzahl bei über 50 % liegt.



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 geringere Cashflow im Berichtsjahr liegt in den gestiegenen Instandhaltungskosten (unterlassene Instandhaltung) begründet.



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

## 2. Ertragslage

Das Gesamtergebnis im Berichtsjahr ergibt einen Jahresüberschuss von 340,6 T€ (Vorjahr: 746,8 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 (31.12.2024 291,3 T€) entnommen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 253,6 T€ auf 2.478,3 T€ (Vorjahr: 2.224,7 T€).

Durch die Anlage freier finanzieller Mittel konnten Zinserträge in Höhe von 72,7 T€ erwirtschaftet werden.

## **V. Risiken der zukünftigen Entwicklung**

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

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 Anforderungen zur Einhaltung der Klimaschutzziele

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.

Die politischen Forderungen nach einer Begrenzung der Mieten, in Kombination mit den zu den erwartenden deutlich ansteigenden Anforderungen zur Einhaltung der Klimaschutzziele sowie die weiteren Auswirkungen der weltweiten Krisenherde sehen wir als eine Kombination von Risiken die mittel- bis langfristig erheblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft haben könnten. Vor diesem Hintergrund sind Investitionen derzeit nur schwer planbar und mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Auswirkungen auf die künftige Geschäftsentwicklung sind zu erwarten.

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.

## **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, aber aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds für das Unternehmen alternativlos.

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. Darüber hinaus ist geplant, durch Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftstätigkeit auf eine andere Genossenschaft zu übertragen. Zielsetzung ist u.a. die Sicherstellung einer Nachfolgeregelung für den amtierenden Vorstand sowie die Reduzierung des Betriebsrisikos. Abschließende Entscheidungen erwartet der Vorstand und Aufsichtsrat im Laufe des Jahres 2025.

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 31.12.2024 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 15.4.2025

Der Vorstand

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat von dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

München, den 15.4.2025

Vorsitzender des Aufsichtsrates