

**Geschäftsbericht
2025**

**Baugenossenschaft der
Bundespostbeamten
in München eG**

München

I. Gesamtwirtschaftliche Lage, Arbeitsmarkt

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Bei Instandhaltungsarbeiten sogar um 4,1 %.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das

entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

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 (bis 31.12.2025)

Jörg Gröpke (ab 1.1.2026)

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 Ruppenner

Wolfgang Fiegl

Heidi Schwarzenbeck

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Die Genossenschaft beschäftigt im Jahr 2025 eine kaufmännische Angestellte und sechs geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

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 vorzu-

legen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

Die ordentliche Mitgliederversammlung 2025 fand am 6.11.2025 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 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 mehreren Wohnungsunternehmen beteiligt, die wesentliche Instrumente der städtischen Wohnungspolitik darstellen.

Die Mieten frei finanziierter 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 31.12.2025 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 m², die Fläche der vermieteten Gewerbeeinheiten beträgt rd. 1.258 m².

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	23	1.567,07	1950/2024**)	-----
Romanstraße 88/90	12	802,80	1953	-----
Ruffinistraße 5/5a	13	1.373,82	1962/1984	2060/2078
Canalento-/Paduanostaße	33	3.028,37	1969	2065
Fundsbergstraße 41 b/c/d	18	1.390,34	1935/2007*)	-----

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 2025 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 2025 auf die planmäßige Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes gerichtet.

Die Entwicklung der Vorjahre bei der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes hat sich in 2025 - 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 2025 gegenüber 2024 um 3,18 % von 1.742,5 T€ auf 1.797,9 T€ an. Hiervon entfallen auf

- Wohnungen: 1.455,9 T€
- Gewerbeeinheiten: 281,0 T€
- Garagen und Stellplätze: 61,0 T€

Erlösschmälerungen wegen Leerstand sind 2025 in Höhe von rd. 35,3 T€ erfasst worden, d. s. 1,93 % der Sollmieten (2024: 1,25 %). 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 5,6 % (Vorjahr: 4,7 %) und befindet sich auf einem relativ 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 2025 hatte die Genossenschaft 278 Mitglieder. Der Mitgliederstand hat sich im Laufe des Jahres durch 14 Zugänge und 11 Abgänge auf 281 Mitglieder verändert.

Am 1.1.2025 betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 309.750,00 €, am 31.12.2025 310.500,00 €.

Den Mietern kann in der Regel eine hohe Wohndauer bescheinigt werden. Die Altersstruktur unserer Bewohner führt tendenziell zu einer erhöhten Fluktuation. So wurden in 2025 13 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 2025 hat die Baugenossenschaft insgesamt T€ 738,5 für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Die Gesamtsumme in Höhe von 738,5 T€ setzt sich zusammen aus:

101,2 T€	laufende Instandhaltung
584,8 T€	Instandsetzungen nach Mieterwechsel
52,5 T€	Objektplanung

Dem gegenüber steht die Auflösung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst ist und die Instandhaltungsaufwendungen in Summe um T€ 351,6 vermindert.

Die Kosten verteilen sich über den ganzen Wohnungsbestand.

Die Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2025 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 der geschäftspolitischen Ausrichtung des Erbbaurechtsgebers, dem aktuellen politischen und wirtschaftlichem Umfeld und dem Zinsniveau zur Finanzierung der Investitionen.

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 2026 sind Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt 645,0 T€ geplant. Die Beträge setzen sich im Schwerpunkt wie folgt zusammen:

Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	250,0 T€
Aufwendungen bei Mieterwechseln	250,0 T€
Objektplanung	145,0 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 2025 von unseren Mitarbeitern mehrere Weiterqualifizierungs- und Schulungsmaßnahmen besucht. Auch die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich in mehreren Veranstaltungen weiter qualifiziert.

Als vorbereitende Maßnahme zu einer angestrebten Verschmelzung, wurden mit Wirkung zum 1.1.2026 wesentliche Geschäfte der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages auf die Postbaugenossenschaft in München und Oberbayern eG übertragen.

Im Zuge dessen wurden die Arbeitsverhältnisse der geringfügig beschäftigten Hauswarte sowie der kaufmännischen Angestellten auf die Partnergenossenschaft bzw. einer Tochtergesellschaft der Postbaugenossenschaft in München und Oberbayern übertragen.

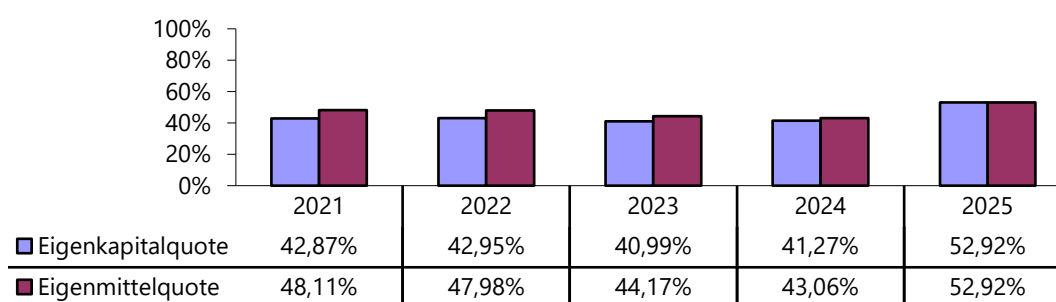
Der langjährige Vorstand der Genossenschaft, Herr Sommer ist zum 31.12.2025 aus dem Vorstand ausgeschieden. Zum 1.1.2026 wurde Herr Jörg Gröpke in den Vorstand berufen. Herr Gröpke verantwortet den technischen Bereich und ist in einer Doppelfunktion als Vorstand für die Postbaugenossenschaft in München und Oberbayern und unsere Genossenschaft tätig.

IV. Lage der Genossenschaft

1. Vermögens- und Finanzlage

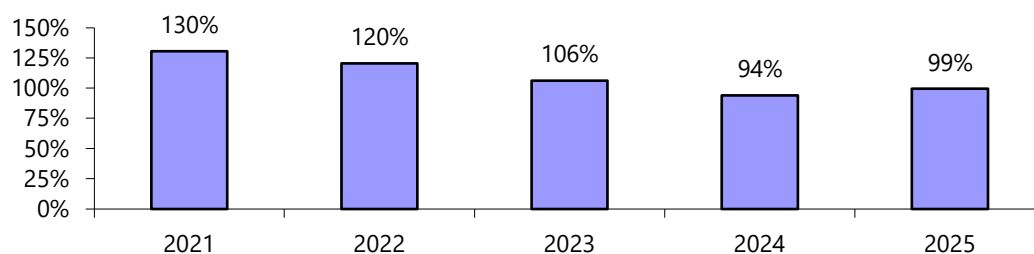
Die Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) rund 53 % der Bilanzsumme. Sie liegt damit unverändert über dem Branchendurchschnitt.

Eigenkapital- und Eigenmittelquote

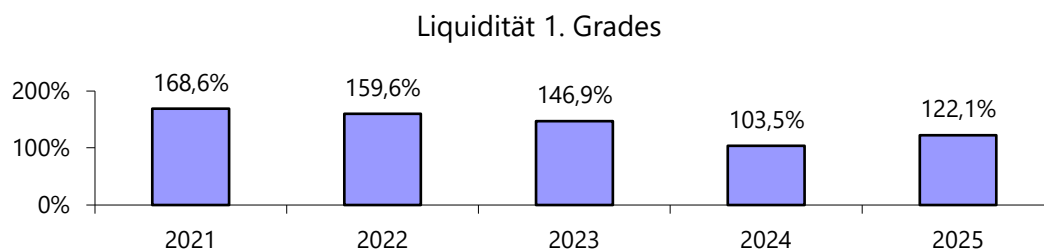


Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Genossenschaft über eine stabile Vermögensstruktur und –finanzierung.

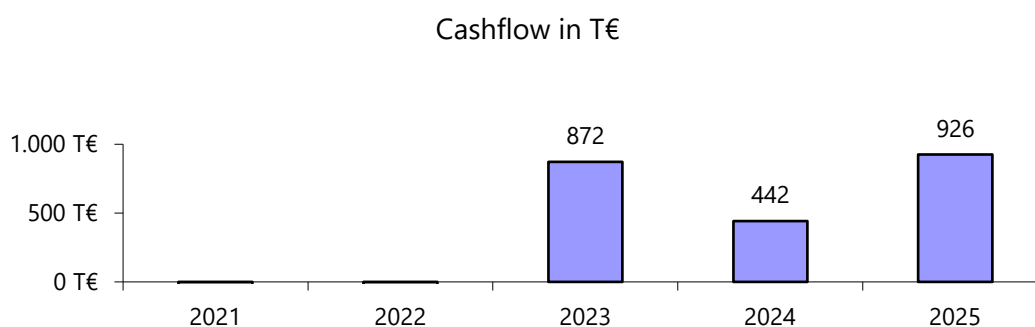
Anlagendeckungsgrad II



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



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 T€ 912,4 (Vorjahr: T€ 340,6).

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich um T€ 23,8 auf T€ 2.502,1 (Vorjahr: T€ 2.478,3).

Durch die Anlage freier finanzieller Mittel konnten Zinserträge in Höhe von T€ 49,0 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, potenzielle 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
- hohe Bau- und Bewirtschaftungskosten
- 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. 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 werden. Vor diesem Hintergrund sind Investitionen für eine Genossenschaft in der Größenordnung der PostBG, mit einem hohen Anteil an Erbbaugrundstücken, 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. Vor dem Hintergrund der geschilderten Risiken für die Geschäftsentwicklung und des Bestrebens, den Wohnungsbestand der Genossenschaft nachhaltig zu sichern, haben sich der Vorstand und Aufsichtsrat entschlossen, erneut Gespräche zu einer möglichen Verschmelzung der Genossenschaft zu forcieren. Nach Ansicht des Vorstands und Aufsichtsrats ist dies die einzige Möglichkeit, den Bestand der Genossenschaft langfristig zu sichern und den Mitgliedern weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Als vorbereitende Maßnahme wurden bereits zum 1.1.2026 wesentliche Geschäfte der Genossenschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages auf den angedachten Verschmelzungspartner, die Postbaugenossenschaft München und Oberbayern, übertragen. Damit konnte eine Nachfolgeregelung im Vorstand gewährleistet und das Betriebsrisiko reduziert werden.

Die Entscheidung zu einer Verschmelzung beider Genossenschaften werden die Mitglieder auf den Mitgliederversammlungen im Juli 2026 treffen. Der Vorstand appelliert an die Mitglieder der PostBG, ihrer Verantwortung gerecht zu werden und für eine Verschmelzung zu stimmen.

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 31.12.2025 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

München, den 19.3.2026

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat von dem Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 Kenntnis genommen und billigt denselben.

Der Aufsichtsrat genehmigt auch den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und empfiehlt der Generalversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Generalversammlung, den Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

München, den 19.3.2026

Vorsitzender des Aufsichtsrates